

YLÄ-PISPALA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN
UUDISTAMISEN I -VAIHE, KAAVAT 8256 JA 8257. LUONNOS.

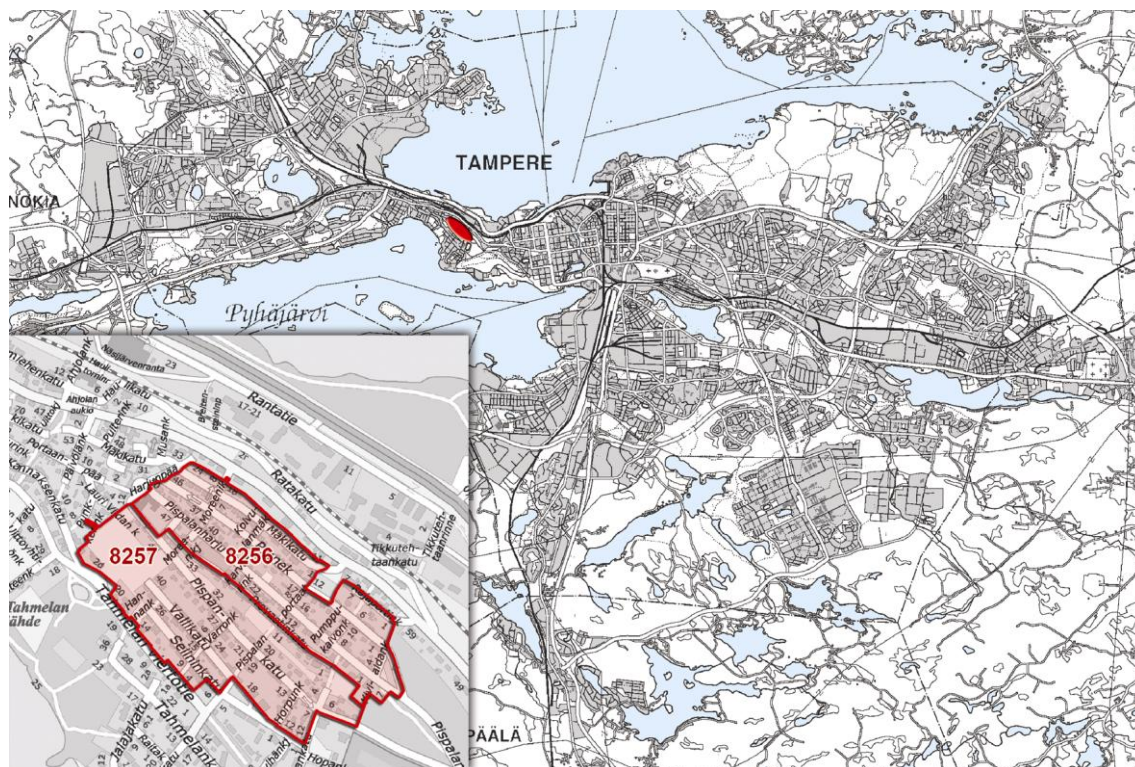
Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, joka koskee 10 päivänä helmikuuta 2012 päivättyjä asemakaavakarttoja nro 8256 ja 8257, Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaihe. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätiedot: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8256> ja
<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8257> sekä
<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/asemakaavoitus/pispala.html>



Ote Pispalan virtuaalimallista.

TIIVISTELMÄ



Kaava-alueen sijainti ja luonne

Pispala sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Tampereen keskustasta länteen Näsi- ja Pyhäjärven välisellä harjulla.

Pispalan asemakaava uudistetaan kolmessa eri vaiheessa. I-vaiheen kaksi kaava-alueita 8256 ja 8257 sijaitsevat Ylä-Pispalassa. Kaava-alue 8256 ulottuu pohjoisessa Mäkikadulle mukaan lukien korttelin 1013 eteläosan tontit. Etelässä kaava-alueita rajaa Provastinkatu, lännessä Harjunpää ja idässä Pyynikin puistoalue. Kaava-alue 8257 sijaitsee harjun etelärinteellä, aluetta rajaavat pohjoisessa Provastinkatu sen katualue mukaan lukien, etelässä Tahmelan viertotie ja Selininkatu, lännessä Susikolunpuiston länsiraja ja idässä Torpankatu ja Pyynikin puistoalue.

Pispala tunnetaan työväestön ilman valvontaa rakentamana puutaloalueena. Vaikka viimeaikaisen uudisrakentamisen myötä rakennuskanta on huomattavasti muuttunut, Pispalan rakennuksissa on edelleen ominaispiirteitä, jotka luovat Pispalan kaupunkikuvasta ainutlaatuisen. Pispala muodostaa maisema- ja rakennushistoriallisesti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja kaava-alueet 8256 ja 8257 kuuluvat sen matkailullisesti merkittävimpään ydinalueeseen.

Kaavamuutosalueiden pinta-ala on yhteensä 19,1 ha. Kaava-alueen 8256 pinta-ala on 8,7 ha ja kaava-alueen 8257 10,4 ha. Alueen kiinteistöt ja tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavatontteja on kaava-alueella 8256 114 kpl ja kaava-alueella 8257 110 kpl. Kaava-alueilla on yhteensä 59 maarekisteritilaa. Kaavatonttien koko vaihtelee välillä 131 - 2465 m².

Kaava-alueilla on yhteensä n. 1345 asukasta. Ylä-Pispala on asuntotyypeiltään monipuolinen. Aluetta arvostetaan asuinpaikkana mm. alueen omaleimaisuuden ja maisemien takia.

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, viheralueita on niukasti. Rakennettuja puistoja on yksi, kaava-alueella 8256 sijaitseva Vesisäiliönmäen puisto, muut ovat luonnonmukaisia, suurin Susikolunpuisto kaava-alueella 8257. Loput viheralueet ovat pienialaisia.

Kaava-alueiden kadut ovat kapeita. Pääkadut ovat rinteiden suuntaisia, rinnettä vasten on jyrkkiä pikkukatuja sekä alueelle ominaisia porrasyhteyksiä. Katumiljöölle luonteenomaisia ovat pulteri- ja betonimuurit.

Kaava-alueella on voimassa yhteensä 13 asemakaavaa, joista vuonna 1978 vahvistunut kaava nro 5166/25S kattaa suurimman osan alueesta. Kaava-alueella tonttitehokkuus on $e = 0,5$ lukuun ottamatta muutamia tontteja, joilla myöhemmän kaavamuutoksen jälkeen on alempi tehokkuus. Voimassaoleva kaava ei sisällä suojelumerkintöjä

Kaavan tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tukea Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittymistä.

Kaavan kulttuuriympäristöä koskevat tarkennetut tavoitteet yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän periaatelinjauksen mukaan:

Pispalan valtakunnallisesta kulttuuriympäristöstä tulee säilyä:

- alkuperäisiä rakennuksia, pihapiirejä ja rakennuskokonaisuuksia
- vanhojen rakennusten ominaispiirteitä
- kaupunkikuvaa, näkymiä sekä kaukomaisemaa
- muinaismuistot
- miljöössä merkittävät rakenteet: portaat ja pulterimuurit
- alueelle tyypillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyypejä
- virkistysmahdollisuudet
- sosiaalinen ja kulttuurinen monimuotoisuus

Pispalan valtakunnallista kulttuuriympäristöä tulee kehittää niin, että:

- rakentamisen määrä, sijoittelu ja tyyli sopeutuvat ympäristöön; uudet rakennukset tuovat miljöölle lisäarvoa
- vanhoja rakennuksia laajennetaan Pispalan perinteen mukaisesti
- alue säilyy asuntotyypeiltään monimuotoisena
- palvelut säilyvät/uusia palveluita syntyy, yritystoiminta kehittyy
- matkailua kehitetään alueelle sopivalla tavalla
- ympäristöhaittoja hallitaan ja ehkäistään, mm. radon ja melu
- pysäköintijärjestelyt soveltuvat miljööseen
- julkinen ja kevyt liikenne kehittyvät
- virkistysmahdollisuudet kehittyvät

Kaava laaditaan siten, että se on kohtuullinen, tasapuolinen ja suojelua kannustava ja että se on selkeä pohja rakennusvalvonnan lupaharkinnalle.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Aloitteita Pispalan asemakaavan uudistamiseksi on tehty 1990-luvulta lähtien. Tampereen kaupunki ja Pirkanmaan maakuntamuseo toteuttivat Pispalan

rakennusinventoinnin v. 2001-2003 ja Tampereen kaupunki käynnisti Pispalan alueellisen rakennusjärjestyksen laatimisen v. 2004. Rakennusjärjestyksen laatimisen tavoitteena oli tukea Pispalan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä ja ympäristöön sopeutuvaa kehittymistä.

Pispalan asukasyhdistys julkaisi v. 2005 Pispalan kulttuuriympäristöohjelman (Pieni punainen kirja), johon oli koottu asukkaiden näkemyksiä Pispalan arvoista ja keinoista niiden suojelemiseksi.

Päätös Pispalan ja Tahmelan asemakaavojen uudistamisesta tehtiin keväällä 2007. Tampereen kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksen (28.5.2007) perusteluissa todetaan, että: ”Rakennusjärjestys ei tarjoa riittäviä keinoja rakentamisen ohjaukseen. Rakennusten suojele voidaan ratkaista ainoastaan joko asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla”.

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.6.2007 (203 §) rakennuskieltojen määrittämisestä em. alueille asemakaavan muuttamista varten. Yhdyskuntalautakunta on jatkanut rakennuskieltoja 26.2.2008 (63 §), 23.2.2010 (63 §) ja 7.2.2012 (38 §).

Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaihe on sisällytynyt Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmiin vuosina 2008 – 2011. Vuoden 2012 asemakaavoitusohjelmassa kaava-alue on kohde nro 7.

Pispalan asemakaavojen uudistaminen käynnistettiin yleistarkasteluvaiheella loppuvuodesta 2007. Yleistarkastelun aikana laadittiin koko aluetta koskevia selvityksiä.

Pispalan asemakaavoituksen asukasosallistuminen käynnistyi 30.11.– 1.12.2007 pidetyssä Pispalan 1. kaupunginosakonferenssissa. Konferenssi käynnisti myös EU:n osarahoittaman KaupunginOsa- eli KaOs-projektin, joka oli eri alojen asiantuntijoiden, viranomaisten ja paikallisten toimijoiden yhteistyöhanke. Projektissa kehitettiin alueellista osallistumista ja tuotettiin Pispalan kehityskuva asemakaavoituksen tueksi. 18.1.2008-31.3.2009 toteutetun projektin muita toimintamuotoja olivat teematyöryhmät, paikalliskoordinaattori, asiantuntija-konsultit, paikkatietopohjainen internetsovellus ja asukaskysely.

I-vaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä 25.1–15.2.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin I-vaiheen kaava-alueiden ja niiden lähivaikutusalueen osallisille. Nähtävilläoloaikana pidettiin yleisötilaisuus.

Valmisteluvaiheessa järjestettiin molemmilla I-vaiheen kaava-alueilla ohjatut kiertokävelyt elokuussa 2008.

Selvitysaineistoa, koko Pispalaa ja Tahmelaa koskeva alustava rakentamistapaohje, KaOs-projektin tuottamaa aineistoa sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 23.10.- 21.11.2008. Yleisötilaisuus järjestettiin 28.10.2008.

Pispalan kaikille avoin 2. kaupunginosakonferenssi järjestettiin 22.- 23.11.2008. Konferenssissa koostettiin Pispalan kehityskuvaa.

Pispalan suojele- ja rakennusoikeusvaihtoehdot –raportti sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 27.5.-16.8.2010. Yleisötilaisuus järjestettiin 3.6.2010. Nähtävillä oloaikana saatu palaute esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.9.2010.

Suojele- ja rakennusoikeustarkastelun vaihtoehdoista saadun palautteen, kaavoittajien näkemysten sekä konsultilla teetetyn kymmenen tontin tontinkäyttösuunnitelmien perusteella laadittiin kaavaperiaate-esitys asemakaavojen uudistamisen pohjaksi.

Periaatteet esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.2.2011.
Yhdyskuntalautakunnan hyväksyi periaatteet 15.3.2011 (88 §).

Kaavaluonnoksia valmisteltiin hyväksytyjen periaatteiden pohjalta. 29.9.2011 pidettiin työpajatyypinen yleisötilaisuus alustavista asemakaavaluonnoksista ja vaikutusten arvioinnista.

I-vaiheen kaava-alueiden osallisryhmät ovat kokoontuneet kaavaluonnoksen laatimisvaiheessa v. 2009 – 2012 kuusi kertaa. Kokoukset on pidetty yhdessä molempien kaava-alueiden osallisryhmille.

Asemakaava

Kaava-alueille 8256 ja 8257 on laadittu asemakaavaluonnokset yhdyskuntalautakunnan hyväksymän kaavaperiaatteen pohjalta. Kaavaluonnokset ovat luonteeltaan suojelukaavan ja täydennyskaavan yhdistelmiä. Ne eivät ei pysäytä miljöö-
muuttumista, mutta pyrkivät muutoksen hallintaan.

Kaava-alueelle 8256 on suunnittelualueen itäpäähän ns. Pispalan portille laadittu kolme vaihtoehtoa, jotka esitetään erillisellä kartalla. Vaihtoehtoissa on tutkittu matkailun kehittämisen ja pysäköinnin ratkaisuja.

Suojelu:

Kaavaluonnokset sisältävät suojelumerkintöjä rakenteille, rakennuksille, pihapiireille ja arvoalueille rakennusinventoinnin pohjalta. Suojelumerkintöjen kohdistamisessa on käytetty kaavoittajan harkintaa ja painotettu rakennusinventointia enemmän kaupunkikuvallisia tavoitteita. Koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi valtakunnallisen arvon. Arvokkaille osa-alueille osoitetaan arvoaluemerkintä sk-2 ja arvokkaille pihapiireille osoitetaan suojelumerkintä sk-piha. Arvokkaille rakennuksille osoitettuja suojelumerkintöjä on kahta tyyppiä, srp-1 ja srp-2. Molemmat merkinnät edellyttävät, että rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Merkintöjen ero on siinä, että srp-1 kieltää rakennuksen purkamisen ja srp-2 sallii sen pakottavasta syystä.

Kaava-alueiden asuinrakennuksista on suojeltu 155 kpl (62 %), 118 kpl srp-1-merkinnällä (47 %) ja 37 kpl (15 %) srp-2-merkinnällä. Kaava-alueiden piharakennuksista on suojeltu 30 kpl (19 %), 27 kpl (17%) srp-1-merkinnällä ja 3kpl (2 %) srp-2 -merkinnällä. Suojeltuja rakennuksia on 140 tontilla eli 63% tonteista. Kaavaluonnosten kaavatonteista 35 kpl (16 %) on osoitettu arvokkaiksi merkinnällä sk-piha. Arvoalueisiin kuuluu 93 tonttia eli 42 % kaavatonteista.

Kaava-alueiden katumuureja ei ole osoitettu suojelumerkinnöin; niiden uusimista säädellään yleismääräyksellä ja rakentamistapaohjeilla, osaa koskee liittymäkieltomerkintä. Kiinteät muinaisjäännökset on suojeltu arkeologisten inventointien osoittamien aluerajausten mukaisesti. Luontoselvitysten perusteella ei ole osoitettu suojelumerkintöjä.

Rakennusoikeus:

Tonttitehokkuuden yleisenä linjana säilyy $e = 0,5$. Tästä on poikettu ylöspäin muista poikkeavan käyttötarkoituksen perusteella; Pispalan koulun tontilla (YO) tonttitehokkuutta on nostettu tasolle $e = 1,05$ ja lastenkotien Toivontupa ja Toivonrinne tonteilla (P-3), tonttitehokkuudet ovat $e = 0,55$ ja $1,09$.

Kaava-alueen 8257 korttelin 1037 tonteilla 7-11 ja 13 on säilytetty nykyisen voimassa olevan kaavan nro 6686 tonttitehokkuus, rakennusoikeudet vastaavat tonttitehokkuuksia

välillä $e = 0,36-0,47$. Tontteihin oli kaavamuutoksessa nro 6686 liitetty kiinteistönomistajien omistuksessa ollutta puistoa siten, että se ei vaikuttanut nostavasti rakennusoikeuteen. Perusteena rakennusoikeuden säilyttämiseen nykyisellä tasolla on tontin jyrkän alaosan merkitys ekologisena käytävänä sekä rakentamisen sovitus Provastinkadun miljööseen näkymiä säilyttäen.

Korttelissa 1036 liitetään kaavatontteihin 23, 24 ja 25 voimassaolevan kaavan nro 5166/25S mukaista puistoaluetta, joka on kiinteistönomistajien omistuksessa. Rakennusoikeus on säilytetty kerrosneliömetreinä entisellä tasolla, tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $0,32-0,33$. Ratkaisu noudattaa samaa linjaa ja perusteluja kuin edellä esitetty korttelin 1037 osalta.

Rakennusoikeus koskee suojeltujen rakennusten rakennusaloilla uudisrakentamistilannetta. Rakennusalalle osoitetun rakennusoikeuden voi ylittää kannustimin.

Kaavaluonnoksia laadittaessa on ollut tavoitteena, että suojellun rakennuksen tontilla olisi mahdollista tehdä kiinteistöä kehittäviä lisärakentamis-, laajennus- tai muuntelutoimenpiteitä alueen rakennusperinteen mukaisesti ja että vanhan rakennuksen säilyttäminen olisi purkamista kannattavampaa.

Kaavassa on seuraava yleismääräys:

Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa vaipan sisällä tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön sekä laajentaa rakennusta rakennusalan puitteissa rakennusalalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta.

Tontilla, missä on suojeltuja rakennuksia saadaan käyttää uudisrakentamiseen varatulle rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy.

Hissin saa rakentaa rakennusoikeudesta huolimatta ellei se aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Suojelluille rakennuksille osoitettujen kannustimien hyödyntämismahdollisuus riippuu talon ja tontin ominaisuuksista. Tilaston laatiminen kaava-alueen suojelluissa rakennuksissa ja niiden tonteilla käytettävissä olevista varsinaisen rakennusoikeuden ylittävistä rakentamismahdollisuuksista on vaikeaa rakennuksia koskevan lähtötiedon puutteellisuudesta johtuen.

Kaikkia tontteja koskevana kannustimena on rinnemaastossa mahdollista rakentaa enintään 45 k-m^2 suuruiseen piharakennukseen kivijalkakerrokseen varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Rakentamisen ohjaus:

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, on kaavaan sisällytetty rakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laadittu rakentamistapaohje. Pispalan vaativassa maastossa kaavalla on kuitenkin mahdotonta määrätä ja ratkaista kaikkea. Tästä syystä kaava jättää harkinnanvaraa myös rakennuslupavaiheeseen, mm. koskien rakennusten korottamista.

Uudisrakentamista säädellään kaavaluonnoksissa rakennusaloin, kerrosluvuin ja massoittelumääräyksin. Suojeltu rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen julkisivumateriaalin ja massoitteluperiaatteen.

A-30-korttelialueiden peruskerrosluku on r50%III. Siitä poikkeavat kerrosluvut on osoitettu tarvittaessa rakennusaloille. Piharakennukset voivat olla rinteessä kaksikerroksisia, kerrosluku I on osoitettu tarvittaessa. Kerroslukua täsmennetään lisäksi tarvittaessa rakennusaloittain uudisrakentamiselle kohdistetuilla massoittelumääräyksin.

Uuden kaavan myötä Pispala siirtyy uuteen MRL:n kerrosalatulkintaan, eli maanpäällinen kellarikerros aputiloineen ei ole enää mahdollinen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Jotta kivijalan aputiloja ei lueta kerrosalaan, tulee kivijalan olla yli 50% maan alla. Tämä on Pispalan rinnemaastossa yleensä helposti toteutettavissa. Näin ollen maanpäällisten kerrosten sallimiseen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asuinrakennuksissa ei ole tarvetta.

Rakentamistapaohjeen keskeinen sisältö on tuotu määräyksinä kaavakartalle, koskien mm. rakennusten sijoittamista maastoon, mittasuhteita, julkisivumateriaaleja, aitaamista, autosäilytystä ja näkymien säilyttämistä. Erillinen rakentamistapaohje sisältää yleisohjeita pihojen, katujen sekä rakennusten rakentamiseen, korjaamiseen ja laajentamiseen sekä katu- ja rakennustyyppikohtaisia ohjeita.

Rakennustyyppikohtaisissa ohjeissa alueen suojeltu rakennuskanta on jaettu talotyyppeihin rakentamisen tavan ohjausta varten: kaupunkipuutalo, pienkerrostalo, moderni kerrostalo, yksittäispientalo, huvila, pikkutalo ja piharakennus. Ohje edellyttää kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon pyytämistä vaativien uudisrakentamiskohtien rakennussuunnitelmista.

Tilastot:

Kaava-alueen 8256 pinta-ala on 8,7 ha, josta 0,4 ha vaihtoehtoaluetta, jonka tilastoja ei ole tässä esitetty.

Kaava-alueesta on osoitettu asumiseen 5,9 ha, palvelualueiden korttelialueiksi 2,6 ha, yleisten alueiden korttelialueiksi 0,38 ha sekä virkistysalueiksi 0,3 ha. Liikennealuetta on osoitettu 1,4 ha ja erityisaluetta 0,01 ha. Asumiseen osoitettu alue on pienentynyt 0,5 ha, joka johtuu lähinnä palvelualueiden korttelialueen muodostamisesta. Yksi Y-tontti on muutettu asuintontiksi. Virkistysalueen määrä kaava-alueella on kasvanut 0,07 ha, koska yksi Y-tontti on muutettu virkistysalueeksi. Liikennealueen määrä kaava-alueella on vähentynyt 0,018 ha, mikä johtuu katualueiden liittämistä tontteihin.

Rakennusoikeutta kaava-alueella 8256 on 35455 k-m², missä on lisäystä 2613 k-m², mikä johtuu lähinnä yleisten rakennusten korttelialueiden (Y) ja palvelurakennusten korttelialueiden (P) rakennusoikeuksien lisäyksestä.

Käytettyä rakennusoikeutta on kaava-alueella 8256 n. 29425 k-m², johon kaava mahdollistaa lisäystä 6030 k-m² (20%).

Kaava-alueen 8257 pinta-ala on 10,4 ha.

Kaava-alueesta on osoitettu asumiseen 6,8 ha, virkistysalueiksi 2,3 ha, liikennealueiksi 1,3 ha ja erityisalueeksi 0,01 ha. Asumiseen osoitettu alue on suurentunut 0,08 ha. Virkistysalueen määrä kaava-alueella on vähentynyt 0,07 ha, mikä johtuu kaupungin lunastamatta jättämien puistoalueiden liittämistä takaisin kaavatontteihin. Liikennealueen määrä kaava-alueella on vähentynyt 0,01 ha, mikä johtuu katualueiden liittämistä tontteihin.

Rakennusoikeutta kaava-alueella 8257 on yhteensä 33 165 k-m², missä on vähennystä 11 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeus on kokonaisuudessaan asumiseen osoitettua. Käytettyä rakennusoikeutta on kaava-alueella 8257 n. 25905 k-m², johon kaava mahdollistaa lisäystä 7260 k-m² (28%).

Kaava-alueella 8256 tonttien määrä on 113 kpl (A-30, YO, P-3), jossa on vähennystä yksi tontti, joka on muutettu virkistysalueeksi. Tässä ei ole vielä huomioitu vaihtoehtoalueen ratkaisuja. Kaava-alueella 8257 tonttien määrä (A-30) pysyy ennallaan, 110 kpl.

Asemakaavaluonnoksen keskeiset vaikutukset

Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

- Rakennusten suojelumääräykset turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvetun rakennuskannan säilymistä.
- Arvoaluekokonaisuuksien säilymistä turvaa suojelumerkintä sk-2, joka edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien.
- Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on sovitettavissa tonteille rakentamistapamääräysten ja -ohjeen avulla niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät.
- Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakentamistehokkuus on maltillinen ja täydennysrakentaminen ohjataan kaavassa pienipiirteiseen suuntaan.
- Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, jos vanhojen rakennusten laajentaminen, korottaminen sekä uudisrakentaminen tehdään kaavan ja rakentamistapaohjeiden suositusten mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan tarkalla ohjaamisella.
- Pispalalle ominaiseen rakennetun ja vihreän vuorotteluun voi täydennysrakentamisella olla haitallisia vaikutuksia (puuston kaataminen, pihakasvillisuuden häviäminen). Vaikutuksia voitaisiin lieventää merkittävien piha- ja katupuiden inventoinnilla ja kaavallisella suojelulla.
- Kaavan suojelumerkinnyt turvaavat muinaisjäännösten säilymisen yleisillä alueilla, mutta ongelmana niiden osalta on rakenteiden kulumisen ja umpeenkasvu. Muinaisjäännösten säilyminen yksityisillä tonteilla on epävarmaa (rakentaminen, pihojen muu muokkaus).

Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen

- Pihojen kulttuurikasvillisuuden säilyminen jää pääosin asukkaiden vastuulle, huolimatta pihoja koskevista kaavamääräyksistä.
- Ekologisina käytävinä jatkossakin toimivia puistoja ja viheralueita uhkaa rehevöityminen ja umpeenkasvu sekä tämän myötä lajistollinen köyhtyminen
- Kulttuurikasvillisuuden ja alueen luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvia haitallisia vaikutuksia voitaisiin lieventää puisto- ja viheralueiden hoitosuunnitelmien, maisemanhoitosuunnitelmien, kulttuurikasvillisuutta koskevien hoito-ohjeiden ja perinnelajeista kertovien asukastiedotteiden sekä hulevesiselvityksen ja -suunnitelman laatimisella.
- Kaava mahdollistaa nykyisten virkistysmahdollisuuksien säilymisen ja niiden kehittämisen erityisesti Pispalan Portin alueella

Taloudelliset vaikutukset

- Kaavan vaikutukset kiinteistöjen arvoihin ja yksityistalouksiin vaihtelevat sen mukaan, missä kunnossa kaavassa suojelluksi esitetyt rakennukset on pidetty.
- Vaikka suojelumerkintä srp-1 kieltää purkamisen, suojellun rakennuksen purkamista on mahdollista hakea kuntoselvitysten perusteella poikkeamisluvalla.
- Kaavallisten suojelukannustimien hyödyntämismahdollisuudet vaihtelevat tontti- ja rakennuskohtaisesti johtuen tonttien ja rakennusten erilaisuudesta; osalla

tonteista kannustimien hyödyntäminen rajoittuu vaipan sisäisten tilojen käyttöönottoon tilojen ominaisuuksien sallimissa rajoissa.

- Suurimmalla osalla suojelutonteista voidaan kuitenkin toteuttaa jokin rakennuksen ulkoinen laajennus- tai uudisrakentamistoimenpide.
- Pitkällä tähtäimellä suojelukaava todennäköisesti edesauttaa Pispalan säilymistä eräänä Tampereen arvokkaimmista alueista.

Kaavan sosiaaliset, yhdyskuntarakenteelliset ja liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen toteutunee vähitellen.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	11
1.1. Kaava-alueen sijainti	12
1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus	12
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	13
1.3.1. Kaavan suunnitelma-asiakirjat	13
1.3.2. Kaavaa varten laaditut selvitykset	13
1.3.3. Viranomaisneuvottelujen muistiot	14
1.3.4. Palauteaineisto	14
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	14
1.4.1. Tarkastelut ja aineistokoosteet	14
1.4.2. KaOs-projektin tuottama aineisto	14
1.4.3. Muut selvitykset, suunnitelmat ja lähdemateriaali	14
2. LÄHTÖKOHDAT	16
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	16
2.1.1. Alueen yleiskuvaus	16
2.1.2. Väestö ja sosiaalinen ympäristö	16
2.1.3. Yhdyskuntarakenne	17
2.1.4. Rakennuskanta ja asuminen	17
2.1.5. Kaupunkikuva ja maisema	19
2.1.6. Rakennettu kulttuuriympäristö	22
2.1.7. Muinaismuistot	27
2.1.8. Luonnonympäristö	28
2.1.9. Palvelut ja elinkeinotoiminta	30
2.1.10. Virkistys	30
2.1.11. Liikenne ja pysäköinti	32
2.1.12. Tekninen huolto	32
2.1.13. Ympäristöhäiriöt	33
2.1.14. Maanomistus	34
2.2. Suunnittelutilanne	34
2.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	34
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	41
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	41
3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	42
3.2.1. Vireilletulo	42
3.3. Osallistuminen ja yhteistyö	42
3.3.1. Osalliset	42
3.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	43
3.4. Asemakaavan tavoitteet	45

3.4.1. Kaavoituksen tavoite.....	45
3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	45
3.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	48
3.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	48
3.5.2. Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	50
3.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	51
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	55
4.1. Kaavaratkaisun yleiskuvaus.....	55
4.1.1. Kulttuuriympäristön suojelu.....	55
4.1.2. Rakennusoikeudet ja mitoitus.....	62
4.1.3. Kaavan 8256 vaihtoehtokohta Pispalan portti:.....	65
4.1.4. Rakentamisen ohjaus.....	66
4.1.5. Palvelut.....	72
4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	72
4.3. Aluevaraukset.....	73
4.3.1. Korttelialueet.....	73
4.3.2. Muut alueet.....	73
4.3.3. Tonttijako.....	74
4.4. Kaavan vaikutukset.....	76
4.4.1. Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön.....	76
4.4.2. Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen.....	79
4.4.3. Sosiaaliset vaikutukset.....	79
4.4.4. Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen.....	83
4.4.5. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	84
4.4.6. Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin.....	85
4.5. Ympäristön häiriötekijät ja riskit.....	88
4.6. Nimistö.....	89
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	90
5.1. Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat.....	90
5.1.1. Rakentamistapaohjeet.....	90
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	90
5.3. Toteutuksen seuranta.....	90

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos 8256 koskee:

Tampereen kaupungin Ylä-Pispalan kaupunginosan kortteleita 1013 (tontteja 4, 25, 27, 28, 29, 31, 33 ja 34) 1017, 1018 (tontteja 1,2,3 ja 4), 1019-1030,1301(tontteja 3,4,5 ja 6), 1319 ja 1320, puisto-, liikenne-, erityis-, vaara- ja katualuetta.

Asemakaavan muutos 8257 koskee:

kortteleita 1035 - 1037, 1039 - 1041,1043, 1310 - 1312, 1314, 1315, 1316 (tonttia 2), 1317, 1318, 1323 ja 1324, puisto-, virkistys-, vaara- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella 8256 muodostuvat:

Tampereen kaupungin Ylä-Pispalan kaupunginosan korttelit 1013/osa, 1017/osa, 1018/osa, 1019/osa, 1020/osa, 1022, 1023, 1024/osa, 1025/osa, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030/osa. 1301osa, 1305/osa ja 1306 sekä virkistys liikenne-, ja katualuetta.

Vaihtoehtokohdan muodostuvia kortteleita ja alueita ei ole huomioitu tässä.

Asemakaavan muutoksella 8257 muodostuvat:

Tampereen kaupungin Ylä-Pispalan kaupunginosan korttelit 1035 - 1037, 1039 - 1041, 1043, 1310 - 1315, 1316/tontti 2, 1317, 1318, 1323 ja 1324 sekä virkistys liikenne, erityis- ja katualuetta.

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu:

kaava 8256: projektiarkkitehti Riikka Rahkonen, tekninen suunnittelija Ulla Torniainen
kaava 8257: arkkitehdit Minna Kiviluoto, Riikka Rahkonen ja Sari Pietilä, tekninen suunnittelija Marjo Virtanen

Suunnitteluryhmään on lisäksi kuulunut Ulla Tiilikainen Maankäytön suunnittelusta ja erikoissuunnittelija Mira Siren Tampereen Infran Suunnittelupalveluista. Kaavojen laadintaan ovat alkuvaiheessa osallistuneet projektiarkkitehti Jouni Mäkinen ja arkkitehti Jorma Hakola ja työn kuluessa runsaasti muuta henkilökuntaa kaupungin eri toimialoilta.

1.1. Kaava-alueen sijainti

Pispala sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Tampereen keskustasta länteen Näsi- ja Pyhäjärven välisellä harjulla.

Kaava-alue 8256 ulottuu pohjoisessa Mäkikadulle mukaan lukien korttelin 1013 eteläosan tontit. Etelässä kaava-alueen rajaa Provastinkatu, lännessä Harjunpää ja idässä Pyynikin puistoalue.

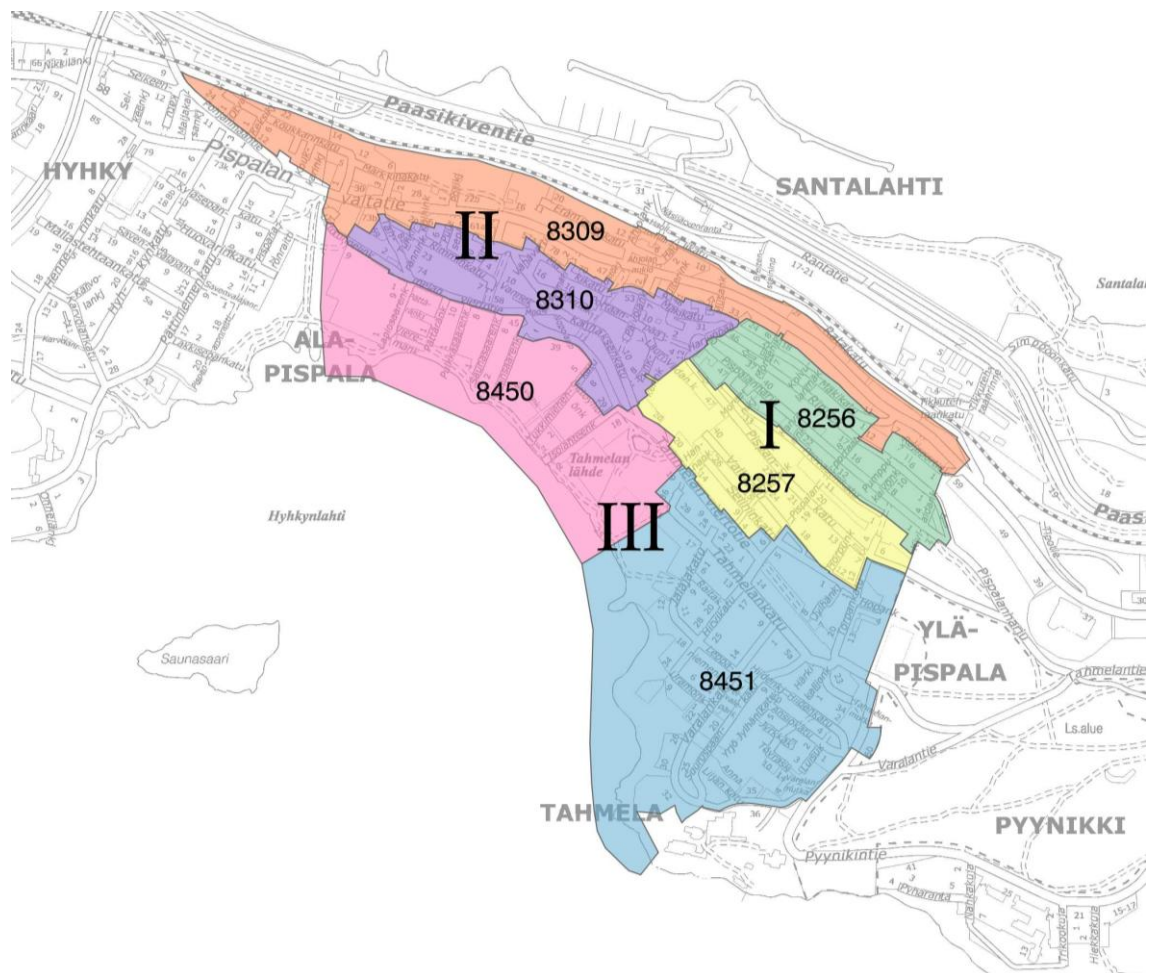
Kaava-alue 8257 sijaitsee harjun etelärinteellä, aluetta rajaavat pohjoisessa Provastinkatu sen katualue mukaan lukien, etelässä Tahmelan viertotie ja Selininkatu, lännessä Susikolunpuiston länsiraja ja idässä Torpankatu ja Pyynikin puistoalue.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Ylä-Pispala, Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaihe, kaavat 8256 ja 8257.

Kaavan tarkoituksena on kaavan uudistaminen siten, että asemakaava turvaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä ja luo edellytykset alueen kehittymiselle elinvoimaisena ja vireänä alueena.

Pispalan asemakaava uudistetaan kolmessa eri vaiheessa, joista vaiheet I ja II jakaantuvat kahteen eri kaava-alueeseen. Valmisteilla ovat kaavat 8256, 8357, 8309 ja 8310.



Kuva: Pispalan kaavoituksen vaiheet.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.3.1. Kaavan suunnitelma-asiakirjat

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.01.2008, tark. 13.10.2008, 26.5.2010 ja 20.2.2012, kaavat 8256 ja 8257
2. Asemakaavaluonnos 8256, 20.2.2012
3. Asemakaavan 8256 rajattu alue, vaihtoehdot 1A, 1B ja 1C
4. Asemakaavaluonnos 8257, 10.2.2012
5. Poistettava asemakaava kaavamuutosalueelta 8256
6. Poistettava asemakaava kaavamuutosalueelta 8257
7. Asemakaavan 8256 seurantalomake
8. Asemakaavan 8257 seurantalomake
9. Pispalan asemakaavaluonnosten 8256 ja 8257 vaikutusten arviointi. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja luonnonympäristöön. Raportti 29.2.2012. FCG Finnish Consulting Group Oy, 2012
10. Asemakaavojen 8256 ja 8257 rakentamistapaohje, luonnos 20.2.2012, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy
11. Voimassaolevien kaavojen tonttitehokkuudet kaavamuutosalueilla 8256 ja 8257
12. Kaavatonttien tonttitehokkuudet kaava-alueilla 8256 ja 8257
13. Rakennusoikeustaulukko, kaava 8256
14. Rakennusoikeustaulukko, kaava 8257
15. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet, pihapiirit, rakennukset ja rakenteet sekä suojelumerkintöjen osoittaminen, kaavat 8256 ja 8257, kartta
16. Kohdeluettelo kaavan 8256 kulttuurihistoriallisesti arvokkaista alueista, pihapiireistä, rakenteista ja rakennuksista
17. Kohdeluettelo kaavan 8257 kulttuurihistoriallisesti arvokkaista alueista, pihapiireistä ja rakennuksista
18. Havainnekuvia kaupunkimallista

1.3.2. Kaavaa varten laaditut selvitykset

- *Pispalan – Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2009, Väliraportti II*, Pirkanmaan maakuntamuseo, Miia Hinnerichsen
- *Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan arkeologinen inventointi 2008*, Pirkanmaan maakuntamuseo, Vadim Adel
- *Santalahden arkeologinen inventointi 2009*, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kalle Luoto
- *Pispalan viherverkkotarkastelu*, Tampereen kaupunki, 2011
- *Pispalan asemakaavavaiheiden 1-3 eliöstö- ja biotooppiselvitys*, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, 2011
- *Pispalan kevätlähteiden kartoitus*, Esa Ränkman, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011
- *Loppuraportti Pispalan – Tahmelan alueen hyönteisselvityksestä 2009-2010*, Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry, 2010
- *Pispalan lepakkokartoitus*, Wermundsen Consulting Oy, 2008
- *Liikenteellinen esiselvitys*, Tampereen kaupunki 2008
- *Kunnallisteknisten verkostojen kartoitus*, Tampereen kaupunki, 2008
- *Pispala-Santalahti meluselvitys*, Taratest Oy, 2009
- *Pispala-Santalahti tärinä- ja runkomeluselvitys*, Taratest Oy, 2009
- *Pispalan ja Santalahden ilmanlaatuselvitys. Typpioksidin raja-arvot sekä hiukkasten raja- ja ohjearvot. Asemakaavat no 8256, 8309, 8310 ja 8048*, Ramboll, 2010
- *Pispalan ja Santalahden ilmanlaatuselvitys. Typpioksidin ohjearvot. Asemakaavat no 8256, 8309, 8310 ja 8048*, Ramboll, 2010

1.3.3. Viranomaisneuvottelujen muistiot

19. Viranomaisneuvottelun 2.10.2008 muistio

1.3.4. Palauteaineisto

- Kooste osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta ja palautteisiin annetut vastaukset
- Kooste väliaikaista rakentamistapaohjetta koskevista mielipiteistä ja niihin annetut vastineet
- Kooste selvitysaineistosta saadusta palautteesta ja palautteisiin annetut vastineet
- Kooste suojelu- ja rakennusoikeustarkastelusta saadusta palautteesta ja palautteisiin annetut vastineet

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1.4.1. Tarkastelut ja aineistokoosteet

- Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu, Tampereen kaupunki, 2010
- Tontinkäyttösuunnitelma 10 kohdetontille. Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy, 21.2.2011
- Pispalan selvitysaineisto, teemakarttoja lähtötietoaineistosta, Tampereen kaupunki, Suunnittelupalvelut, 20.11.2007, tark. 13.10.2008.
- Pispala, teemakarttoja, 20.2.2012, Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, 2012
- Pispalan harjun muinaisrantatarkastelu, Tampereen kaupunki 2012
- BaltCICA-projektin aineistot, GTK ja Tampereen kaupunki, 2011

1.4.2. KaOs-projektin tuottama aineisto

Pispalan rakennusoikeustarkastelu, Ramboll 8.10.2008.

- *Pispalan kehityskuva. Loppuraportti.* (2009) EDGE arkkitehtuuri- ja kaupunkitutkimuslaboratorio, Tampereen teknillinen yliopisto, Arkkitehtuurin laitos. Liitteet: KaOs analyysit 20.11.2008, Pispalan kehityspotit 19.11.2008
- *KaOs-projekti. Pispalan kaupunginosahankkeen osallisyhteistyön arviointi.* Anna Lyyra-Seppänen, 2009
- *Pispalan asemakaavan uudistaminen. Asukaskysely 2008.* Ville Viljanen ja Ilari Karppi, 2009
- *Pispala Visio 2008.* Rakennusoikeustyöryhmä
- Liikennetyöryhmä, yhteenveto 2008
- Ranta ja kasvimaat –työryhmä, Viljelijäkysely 2008
- Ranta ja kasvimaat –työryhmä, Pispalan ranta-alueen kehittämiseksi 17.3.2009
- Ranta ja kasvimaat –työryhmä ja Kurpitsaliike ry, Kurpitsaliike ja Kurpitsatalo 17.3.2009
- Pispalan Paikkis – yhteenveto palautteesta. Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, 2001

1.4.3. Muut selvitykset, suunnitelmat ja lähdemateriaali

- *Pispalan rakennusinventointi*, Tampereen museot, Maakunnallinen yksikkö, Anu Eerikäinen, 2002
- *Tampereen Hyhkyn rakennusinventointi 2004*, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kulttuuriympäristöyksikkö, 2004

- *Pispalan rakennusinventointi, Tahmela ja Ansionkallio*, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kulttuuriympäristöyksikkö, 2003
- *Tampereen arkeologinen perusinventointi 1994*, Tampereen museot, 1994
- *Pispalan rakennustavat*, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Ky, Tampereen kaupunki, kaavoitusyksikkö, 2005
- *Pispalan maisema*, MA-arkkitehdit, Tampereen kaupunki, kaavoitusyksikkö, 2005
- *Pieni punainen kirja, Pispalan kulttuuriympäristöohjelma*, Pispalan asukas yhdistys ry, Pasi Virtamo, 2005
- *Tampereen arvokkaat luontokohteet 2003*, Ympäristövalvonnan julkaisuja 4/2003
- *Tampereen Pispalan pihojen kasviston muutokset 24 vuoden (1967-1991) aikana*, Kasvitieteen pro gradu -tutkielma, Leena Kääntönen, kasvitieteellinen laitos, Helsingin yliopisto, 1992
- *Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvitys (KYMS)*, Tampereen kaupunki, Suunnittelupalvelut, 2008
- *EHYT, Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella*, Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, 2011
- *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt* RKY. Museovirasto, 2009
- *Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottamisesta kaavoituksessa ja lupamenettelyissä*. Muistio 23.12.2009 Ympäristöministeriö, Museovirasto, Suomen Kuntaliitto
- *Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista*. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Ympäristöministeriön opas 5
- *Pispalan suuri muutos. Pispalan rakennuskannan perusparantamisen ja uudisrakentamisen seuranta tutkimus*, Tampereen teknillinen korkeakoulu, Arkkitehtuurin osasto, Hurme Taru, Kalliokoski Mikko, 1987
- *Pispala, Rakennetun ympäristön selvitys ja perusparannusohjeisto*, Tampereen teknillinen korkeakoulu, Arkkitehtuurin osasto, Jarva Hilikka, Valanto Sirkka, 1979
- *Pispalalainen -lehdet vuosilta 2007-2012*, <http://www.pispala.fi/pispalalainen/>

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueet sijaitsevat Pispalan harjulla. Matkaa Tampereen keskustaan on 2,5 km. Rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista ja pienkerrostaloista. Alue on asuinalueena erittäin arvostettu.

Pispala tunnetaan työväestön ilman valvontaa rakentamana puutaloalueena. Vaikka viimeaikaisen uudisrakentamisen myötä rakennuskanta on huomattavasti muuttunut, Pispalan rakennuksissa on edelleen ominaispiirteitä, jotka luovat Pispalan kaupunkikuvasta ainutlaatuisen. Pispala muodostaa maisema- ja rakennushistoriallisesti valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja kaava-alueet 8256 ja 8257 kuuluvat sen matkailullisesti merkittävimpään ydinalueeseen.

Kaavamuutosalueiden pinta-ala on yhteensä 19,1 ha. Kaava-alueen 8256 pinta-ala on 8,7 ha ja kaava-alueen 8257 10,4 ha. Kaava-alueella 8256 on 15 kokonaista korttelia ja osia kolmesta korttelista. Kaava-alueella 8257 on 16 kokonaista korttelia ja osa yhdestä korttelista. Alueen kiinteistöt ja tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavatontteja on kaava-alueella 8256 114 kpl ja kaava-alueella 8257 110 kpl. Kaava-alueilla on yhteensä 59 maarekisteritilaa. Kaavatonttien koko vaihtelee välillä 131-2465 m².

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä, viheralueita on niukasti. Rakennettuja puistoja on yksi, kaava-alueella 8256 sijaitseva Vesisäiliönmäen puisto, muut ovat luonnonmukaisia, suurin Susikolunpuisto kaava-alueella 8257. Loput viheralueet ovat pienialaisia.

Alueen kadut ovat kapeita. Pääkadut ovat rinteeseen suuntaisia, rinnettä vasten on jyrkkiä pikkukatuja sekä alueelle ominaisia porrasyhteyksiä. Kaava-alueella harjun suuntaisten katujen välissä on yleensä yksi tai kaksi tonttiriviä. Katumiljöölle luonteenomaisia ovat pulteri- ja betonimuurit.

Kaava-alueella on voimassa yhteensä 13 asemakaavaa, joista vuonna 1978 vahvistunut kaava nro 5166/25S kattaa suurimman osan alueesta.

2.1.2. Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Pispalan ja Tahmelan alueella on yhteensä 3865 (8.6.2011) asukasta, joista Ylä-Pispalan kahdella kaava-alueella asuu 1345. Asukkaiden keski-ikä on n. 38 vuotta. Akateemisesti koulutettujen osuus (21 %) ja keskivuosiansiot (n. 34 000 €) ovat Tampereen keskiarvoa korkeammat. Lapsiperheitä on kotitalouksista n. 19 % ja yksin asuvia n. 50 %. Vuokralla asuvien osuus on n. 33 %.

Pispalaa on perinteisesti pidetty yhteisöllisenä asuinalueena. Tämä näkyy myös alueen erilaisten yhdistysten määrässä, joita on lähes 30. Alueen asukasrakenteen ja sosio-ekonomisen luonteen muutos työväen alueesta keskiluokkaisempaan suuntaan on vaikuttanut myös alueen sosiaaliseen ympäristöön, mutta edelleen Pispalaa voidaan pitää sosiaalisesti monimuotoisena alueena, jossa on mm. monia yhteisöllisesti tuotettuja palveluja ja paikallisia kulttuuritapahtumia.

2.1.3. Yhdyskuntarakenne

Pispala on Tampereen kantakaupungin yhdyskuntarakenteeseen liittyvä tiivis, pientalopainotteinen asuntoalue.

2.1.4. Rakennuskanta ja asuminen

Ylä-Pispala on asuntotyypeiltään monipuolinen, alueella on yhden perheen taloja, paritaloja, usean asunnon taloja sekä rivi- ja kerrostaloja. Samalla tontilla voi olla useita rakennuksia, pienkerrostalosta yhdenperheen taloon ja pihasaunaan. Aluetta arvostetaan asuinpaikkana mm. alueen omaleimaisuuden ja maisemien takia.

Alla olevassa laskelmassa rakennuksiksi on laskettu pohjakartasta laskien myös yli10 k-m² suuruiset katokset. Pihapiirien pienet entiset asuinrakennukset on laskettu piharakennuksiin.

Asuinrakennukset 249 kpl

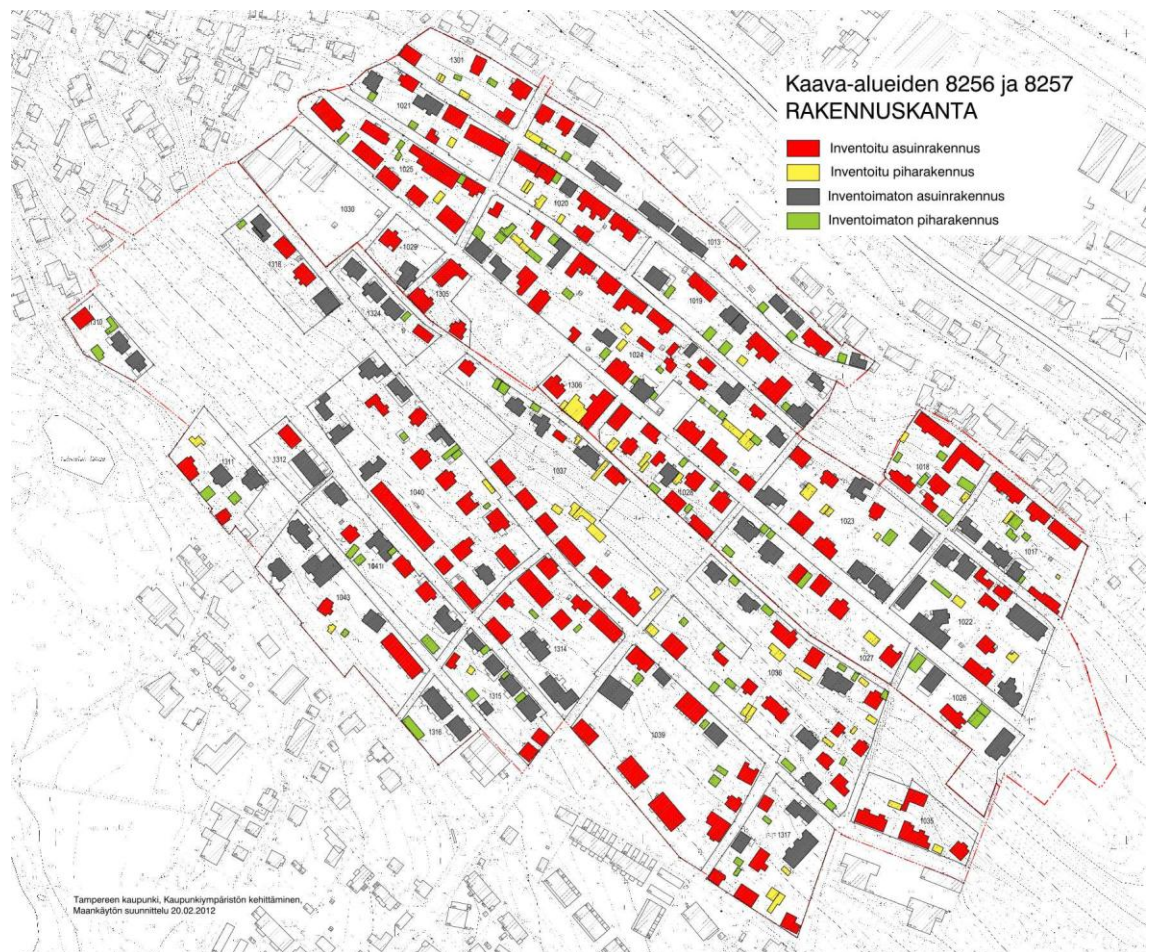
8256: 131 kpl, joista inventoituja 88 kpl (67%)

8257: 118 kpl, joista inventoituja 71 kpl (60%)

Piharakennukset n. 157 kpl

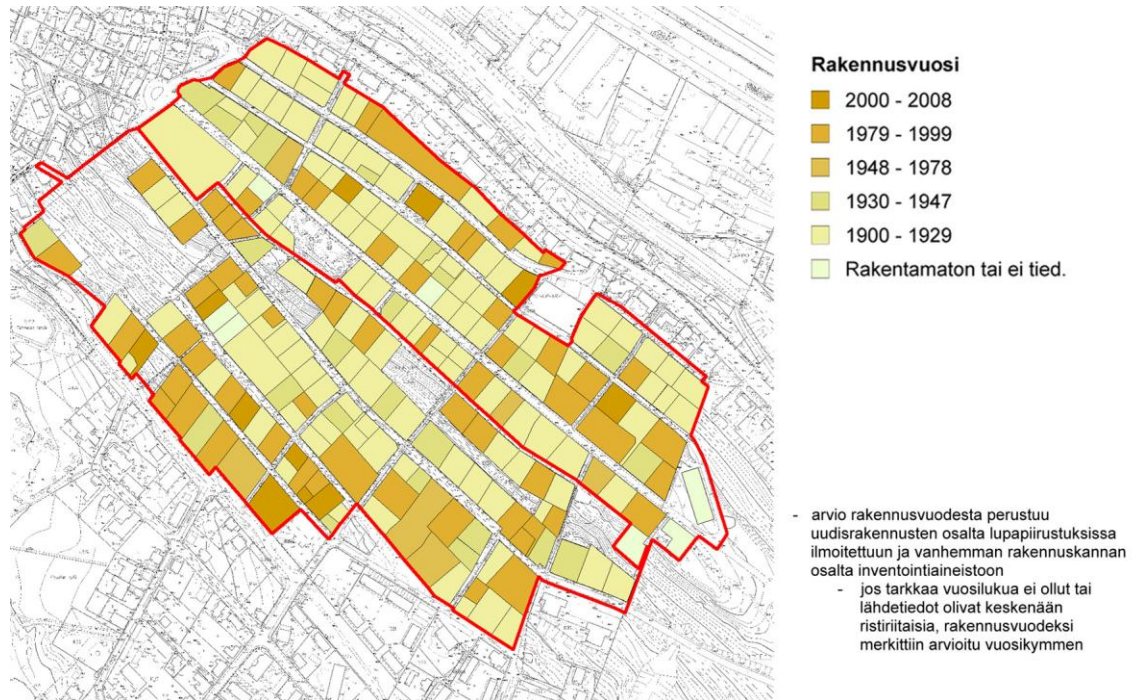
8256: 89 kpl, joista inventoituja 39 (44%)

8257: 71 kpl, joista inventoituja 24 (34%)



Kuva: Inventoidut ja inventoimattomat rakennukset sekä niiden käyttötarkoitus.

Pispalan rakennuskanta on uusiutunut huomattavasti viime vuosikymmeninä, vanhoiksi rakennuksiksi tunnistettavia ja inventoituja on kaava-alueiden asuinrakennuksista 64%, inventoituja rakennuksia yhteensä kaikista rakennuksista on 55 %. Vanhaa rakennuskantaa kuvataan enemmän kohdassa 3.1.5.



Kuva: Rakennuskannan ikä.

2.1.5. Kaupunkikuva ja maisema

Pispalan poikkeuksellinen sijainti jyrkkärinteisellä harjulla kahden järven välissä on tehnyt siitä Suomen tunnetuimman 1800- ja 1900-lukujen taitteessa suurten kaupunkien ulkopuolelle, kaavoittamattomalle maalle ilman valvontaa rakentuneista työväen asuinalueista. Alueen kaupunkikuva on maaston, puuston, muurien, rakennusten ja katujen muodostama. Eri osa-alueilla on omat erityispiirteensä:

Pohjoisrinne:

Pohjoisrinteen maisema ja tärkeät näkymät suuntaavat radan ja teollisuusalueen yli Näsijärvelle ja länteen. Kadut seuraavat korkeuskäyriä. Alueella on ollut pispalalaisittain suuria, moniasuntoisia vuokratasarmoja, jotka on pääosin muutettu asunto-osakeyhtiöiksi. Tästä perinteestä johtuen rakentamistehokkuus on paikoitellen suuri ja kaupunkikuva urbaanin tiivis. Rakentamaton tonttimaata on vain vähän.

Rakentaminen pohjoisrinteellä on suhteellisen säännönmukaista: yleensä päärakennukset ovat ylärinteen puolella kadun varressa ja kadunsuuntaisesti, alarinteessä vapaammin. Näin päärakennuksen massa on suojannut pihaa pohjoistuulilta. Rakennusten kellarikerrokset on upotettu rinteeseen ja pihamaa on tasattu. Pihat ovat suhteellisen suuria ja käyttökelpoisia. Moniasuntoisissa taloissa on tiivis yhteispiha säilynyt perinteiseen tapaan asukkaiden yhteisenä alueena.



Kuva: Näkymä Mäkikadulta kaakkoon.

Asuntojen sisäänkäynnit ovat pääsääntöisesti ylärinteen puolella pihalla. Sisäänkäyntejä on rakennettu myös rakennusten päädyissä. Piharakennukset sijoittuvat joko tonttien sivurajoille pitkittäin vastaan korkeuskäyriä tai pihalle osaksi pengerrystä. Nämä pengerrys-piharakennukset ovat perinteisesti olleet betonirakenteisia.

Asutuspysäköinti tontilla on rinteiden jyrkkyyden vuoksi ollut vaikeasti toteutettavaa. Pääosa asukaspaikoituksesta sijoittuu kadun varren levennyksiin ja erityisille paikoitusalueille, jotka on pääsääntöisesti toteutettu mittakaavaltaan kömpelösti, samoin kuin osa pulterimuureista. Kokonaisuutena pohjoisrinne on kuitenkin varsin hyvin säilyttänyt ominaislaatunsa.

Pispalanharjun lakialue:

Pispalanharjun katu kulkee harjun laella, josta avautuu maisemia sekä Pyhäjärvelle että Näsijärvelle. Alueen historiallinen maamerkki on Pispan koulu harjun laen länsipäässä. Rakentamistiheys vaihtelee Pispalalle tyypillisesti tiiviistä normaaliin. Harjun laella rinteeseen jyrkkyyttä on paikoin tasattu niin, että rakennukset on pystytty toteuttamaan tasamaatyyppeinä. Kadun pohjoispuolella rakennukset ovat yleensä kadunrajassa ja kadun suuntaisesti, kun eteläpuolella on useita rakennuksia, joiden pääty suuntaa kadulle. Näiden päätyrakennusten pihojen yli avautuu maisema etelään. Rakennusten mittakaava vaihtelee suurista monen asunnon vuokrataloista pieniin mökkeihin. Lakialueella pihat ovat suurempia ja käyttökelpoisempia kuin rinnealueilla. Monilla tonteilla autopaikoitus toteutuu luontevasti pihalla. Uudisrakentaminen on onnistuttu sovittamaan katumiljööseen varsin hyvin.



Kuva: Näkymä Pispalanharjulta länteen.

Etelärinne:

Etelärinne asutettiin vasta harjun laen ja pohjoisrinteen jälkeen. Rakentamista hidasti maaston jyrkkyys. Nyt tämä alue Pyhäjärvelle avautuvine maisemineen on ehkä yksi Pispalan vetovoimaisimmista osista. Kadut ovat korkeuskäyrien suuntaiset. Rakentaminen on toteutettu suhteellisen säännönmukaisesti: yleensä päärakennukset sijaitseva tontilla kadun varressa ja kadunsuuntaisesti. Piharakennukset ovat usein tontin sivurajalla, pääty kohti katuja. Piharakennukset rajaavat tiiviin pihan. Etenkin kadun eteläpuolen talojen sisäänkäynnit ovat perinteisesti suoraan kadulta ilman puoliyksityistä etupihaa tai kuistia.

Paikoitellen rakentamistehokkuus on suuri ja kaupunkikuva tiivis. Rakennusten mittakaava vaihtelee monen asunnon rakennuksista yhdenperheen taloihin. Luonteenomaista alueella ovat dramaattiset, yllättävät näkymät jyrkkään alarinteeseen piharakennuksen sivuitse tai naapuritalojen välistä ja räystääiden alta.

Suuresta rakennustehokkuudesta huolimatta näkymät ja rinteiden jyrkkyys lisäävät asuin ympäristön avaruutta. Pihat on perinteisesti pengerrytetty matalilla pulterimuureilla tai betonipengerryksillä. Jyrkkyyden vuoksi käyttöpihat ovat suhteellisen pienet, kun suuri osa pihasta on pengerrytettyä istutusaluetta. Rakentamaton tonttimaata ei juurikaan ole. Tonttien jyrkimmät alueet ovat rakentamattomat.

Etelärinne on ollut uudisrakentamista ajatellen houkuttelevinta seutua. Alueen rakennuskanta on harjun lakea ja pohjoisrinnettä uusiutuneempaa, joukossa erittäin suuria perinteiselle Pispalalle vieraita kerros- ja omakotitaloja sekä epäonnistuneita autosäilytysratkaisuja, joista osaa voidaan pitää kaupunkikuvallisina vaurioina.



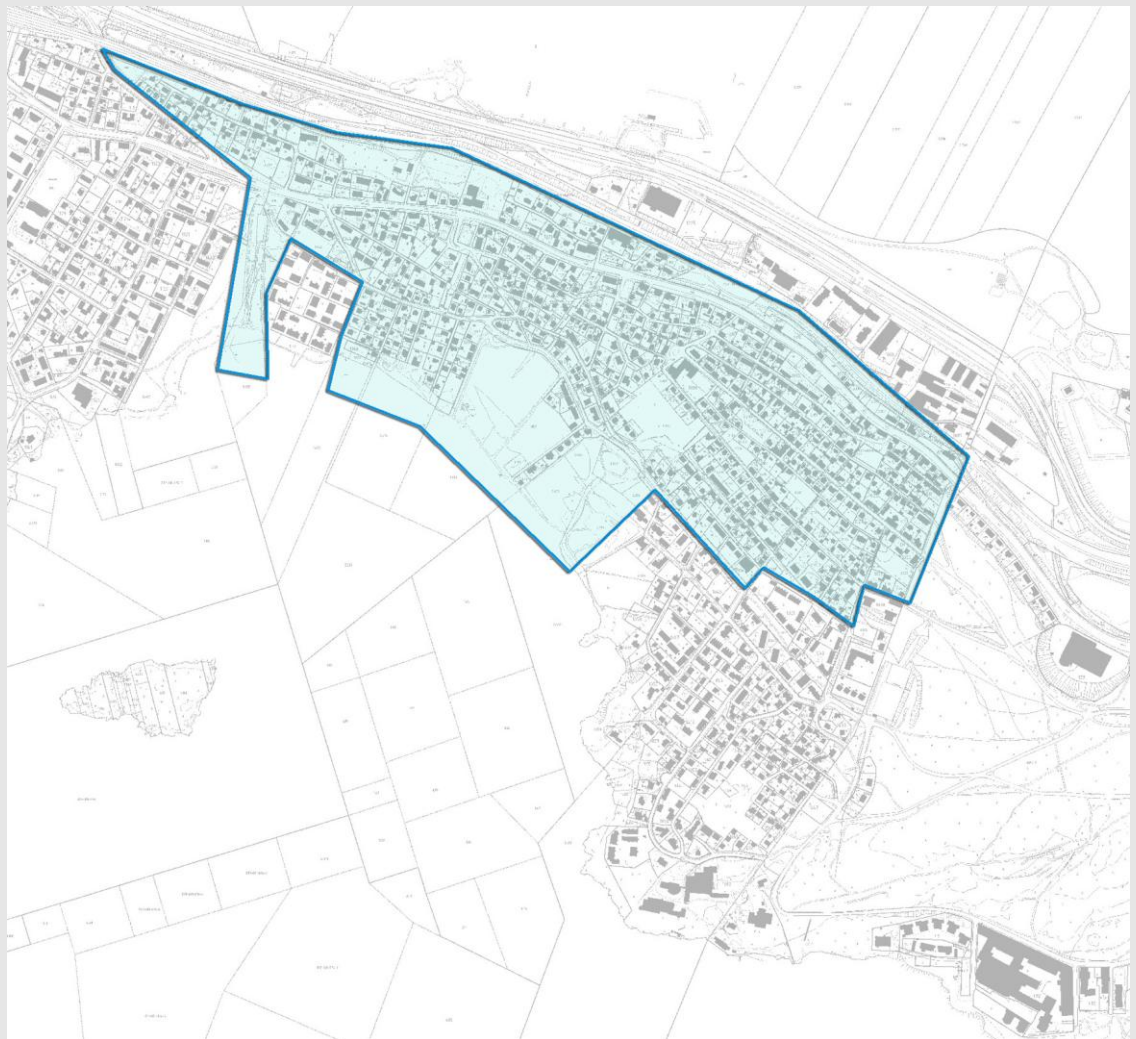
Kuva: Näkymä Provastinkadulta kaakkoon.

2.1.6. Rakennettu kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Kaava-alueet sisältyvät valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt* RKY. Museovirasto, 2009. Tässä inventoinnissa luonnehditaan Pispalanrinnettä seuraavasti:

Pispalanrinteen poikkeuksellinen sijainti jyrkkärinteisellä harjulla kahden järven välissä on tehnyt siitä Suomen tunnetuimman 1800- ja 1900-lukujen taitteessa suurten kaupunkien ulkopuolelle, kaavoittamattomalle maalle ilman valvontaa rakentuneista työväen asuinalueista. Pispalan vanhimmat säilyneet asuinrakennukset muistuttavat maaseudun mökkikylien taloja, vuosisadan vaihteen rakennukset, paritalot ja suuremmat kasarmimaiset asuinrakennukset ovat noudattaneet pääpiirteissään järjestetyn kaupunkialueen korkeussääntöjä ja ajan yleistä rakennustapaa. Jyrkkään rinteeseen rakennetut portaat korvaavat osittain katuverkon.



Kuva: Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittäväksi määritelty rakennettu kulttuuriympäristö.

Rakennusinventointi

Pirkanmaan maakuntamuseo suoritti kaava-alueiden 8256 ja 8257 rakennusinventoinnin päivityksen vuonna 2008. Inventoitavalta alueelta tutkittiin kaikki vanhoiksi rakennuksiksi tunnistettavat 1800-luvun lopun ja ennen vuotta 1970 rakennetut asuin- ja piharakennukset sekä niiden muodostamat pihapiirit. Lisäksi arvioitiin yleisiä kaupunkikuvallisia ja maisemallisia arvoja ja määriteltiin alueen sisäiset kulttuurihistoriallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet. Kaikki inventoidut kohteet, rakennukset ja arvoalueet arvoitettiin kolmeen luokkaan, arvoluokkiin I, II ja III joista kulttuurihistoriallisesti arvokkain on luokka I.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet

Rakennusinventoinnissa kaava-alueilta on hahmotettu seuraavat arvoalueet:



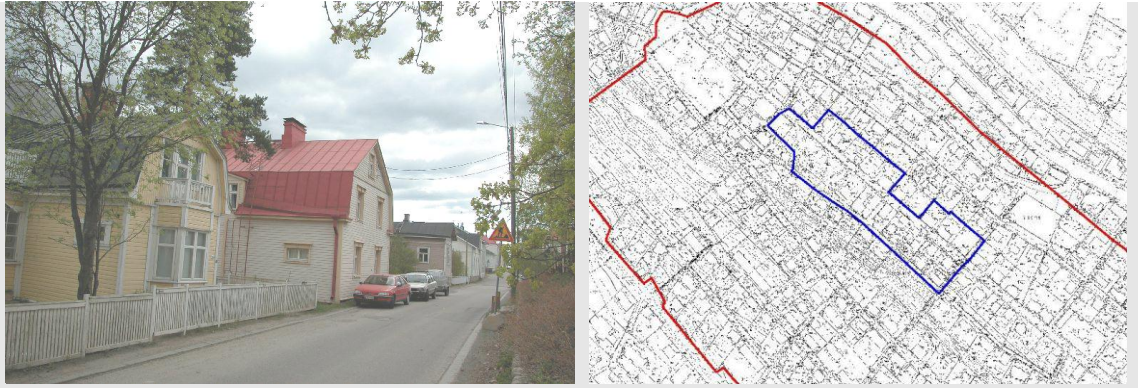
Vallikadun varsi (2008/A1)

Vallikadun ympäristö on uudistunut rakennuskannaltaan melko voimakkaasti, mutta kadun alkupäässä on säilynyt vanhojen rakennusten muodostama kokonaisuus, missä on vielä hahmotettavissa Tahmelan rakentamiselle ja asutukselle tyypillisiä piirteitä. Asuinrakennukset poikkeavat tyyliltään toisistaan melko voimakkaasti ja ne edustavatkin eriaikojen rakentamista. Rakennukset ovat pääosin hyvin säilyttäneet alkuperäisiä piirteitään. Arvoluokka III.



Pispankadun varsi (2008/A2)

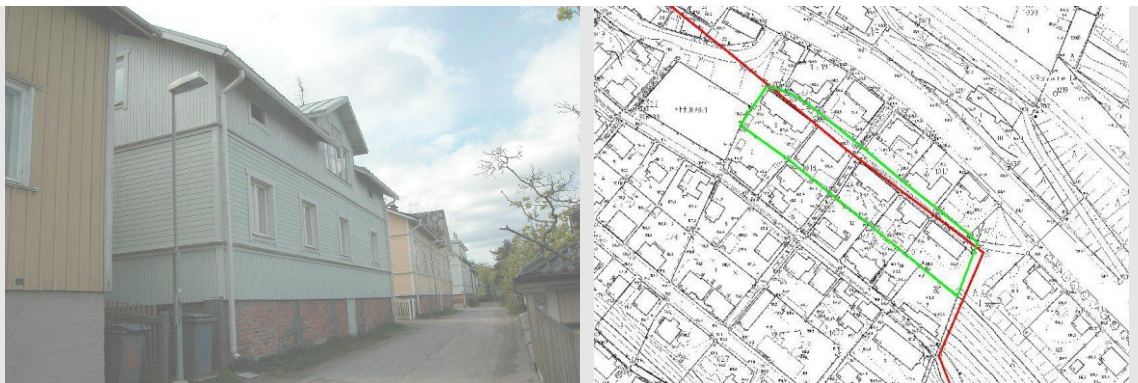
Kaksikerroksiset, harja- tai aumakattoiset, korkean kivijalan omaavat, useita huoneen ja keittiön asuntoja käsittäneet rakennukset ovat tyypillisiä kadun varren rakennuksia. Joukossa on myös pienempiä alkujaan kahden perheen pientalotyyppisiä rakennuksia. Sisäänkäyntien yleinen arkkitehtoninen aihe on kolmiopäätynen katos, jota kannattelevat puiset pilarit. Osa rakennuksista on rankorunkoisia, osa hirsitaloja. Talot on rakennettu 1920-luvun puolivälin ja 1930-luvun alun välisenä aikana. Monien rakennusten kivijaloissa on toiminut pieniä kauppia. Rakennukset ovat säilyneet pääosin hyvin ja edustavat hienosti 1920-30 lukujen vuokratulojen pientalorakentamista. Kadunvarsi muodostaa maisemallisesti näyttävän ja yhtenäisen rakennus- kokonaisuuden. Alueella on vahvaa asutushistoriallista, taloushistoriallista, rakennus-historiallista ja maisemallista arvoa. Arvoluokka I.



Pispalanharjun varsi (2008/A3)

Kadunvarren ensimmäiset rakennukset rakentuivat 1900-luvun alussa ja 1910-luvulla. Pääosa rakennuskannasta on rakentunut kuitenkin 1920-luvulla. Pispalanharju on uudistunut melko voimakkaasti, mutta Pispalan portaiden ja ns. Pyykkimettän puiston välisellä alueella on säilynyt 1910-luvuilla rakennettujen erityyppisten rakennusten muodostama katukokonaisuus. Joukossa on useita entisiä vuokrataloja, mutta myös muutamia alkuaan kahden perheen pientaloja sekä yksittäisiä huoneen ja keittiön mökkejä.

Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa ja monimuotoista sekä pääosin suhteellisen hyvin säilynyttä. Pyykkimettän näköalanpaikan kohdalla on sijainnut vesisäiliö, johon pumpattiin vettä Tahmelan lähteestä. Pispalanharjun varrella on erityistä symbolimerkitystä, sillä aluetta pidetään yleisesti maisemallisesti ominaisimpana Pispalana. Pyykkimettän näköalapaikalta avautuu upea, jo klassiseksi muodostunut näköala Näsijärvelle sekä Pyhäjärvelle, harjun etelärinteeseen ja Tahmelaan. Alueella on vahvaa maisemallista merkitystä, mutta myöskin asutushistoriallista ja rakennushistoriallista arvoa. Arvoluokka II.



Rajaportinkadun varsi (2008/A4)

Rajaportinkadun varteen on rakentunut suurten vuokratalojen kokonaisuus. Rakennukset sijoittuvat Rajaportinkadun eteläreunaan muodostaen yhtenäisen seinämän kadun varteen. Rakennukset ovat pohjiltaan pääasiassa suorakaiteen muotoisia ja sisäänkäynnit sijoittuvat pihojen puolelle. Lähes kaikki rakennukset ovat voimakkaasti peruskorjattuja ja korotettuja, joten tarkkoja rakentamisajankohtia ei pysty määrittämään. Kaikissa rakennuksissa on ollut pieniä hellahuoneen tai huoneen ja keittiön asuntoja, joita on myöhemmissä peruskorjauksissa yhdistelty. Rakennusten ulkoasut ovat muuttuneet melko voimakkaasti, mutta niiden muodot ja yhdessä muodostama katutila on tunnistettavissa 1900-luvun alussa muotoutuneiksi. Viiden talon muodostama katukokonaisuus kertoo hyvin 1900-luvun alun ja 1920-luvun vuokratalorakentamisesta. Kokonaisuudella on asutushistoriallista ja maisemallista arvoa. Arvoluokka III.

Ennen toista maailmansotaa rakentunut rakennuskanta edustaa sitä Pispalaa, josta alue tunnetaan. Pispalan vanhalle rakennuskannalle on luonteenomaista, että rakennuksia on saatettu laajentaa, korottaa, vaihtaa ikkunoita, ovia ja laudoituksen suuntaa. Alkuperäisessä asussa olevia rakennuksia on siten vähän. Merkittävä muutosten kausi oli 1970-luvun lopun ja 1980-luvun alun peruskorjauskokeilu, joka edesauttoi rakennusten säilymistä, mutta samalla menetettiin rakennusten luonteenomaisia ominaispiirteitä. Korjaamisen pispalalainen perinne on käytännönläheisyys ja tietynlainen karkeus. Viime vuosina kiinnostus on herännyt myös palauttavaan korjaamiseen.

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennuksia, vaan alueen arvo on sen kokonaisuudessa ja arvokkaissa osa-alueissa. Poikkeuksellinen sijainti järvinäkyvineen on alueen arvon lähtökohta mutta samalla merkittävä syy miljööhön hajoamiseen; järvimaisemat ovat tehneet alueesta houkuttelevan kohteen uudisrakentamiseen.

Pispalan rakennuksissa ja kokonaismiljöössä näkykin leimallisena muutos; Pispala on kerroksellinen yhteenveto alueen eri rakennusvaiheista ja suunnittelu- ja kaavoitushistoriasta. Se on samalla fyysinen ilmentymä pispalalaisesta ja tamperelaisesta kulttuuriympäristönäkemyksestä ja –arvostuksesta. Pispalassa näkyvät alueen asukkaiden, kiinteistönomistajien, rakennusliikkeiden, kaavoittajien, rakennusvalvontaviranomaisen, luottamusmiesten ja eri oikeusasteiden ratkaisujen puumerkit.

Rakenteet

Pispalalle ovat luonteenomaisia katuvarsien pulterimuurit, pihojen pulteririvinteerit ja porrasyhteydet. Inventoituja kaivoja on alueella vain yksi. Rakennusinventoinnissa arvokkaiden pihojen kuvauksissa ja arvoluokituksissa on huomioitu pihojen rakenteita, pinnoitteita ja kasvillisuutta ja tarpeet säilyttää näitä elementtejä perinteisinä.

Arvokkaisiin kohteisiin on rakennusinventoinnissa sisällytetty porrasyhteyksistä Pispalan portaat. Muillakin porrasyhteyksillä on Pispalan miljööhön kannalta suuri merkitys; portaista avautuu vielä näkymiä, joihin autoistuminen ei ole päässyt vaikuttamaan.

Katuvarsien rajaamista on tutkittu Pispalan maisemaselvityksessä (2005). Suunnittelualueella on runsaasti pulterimuureja, jonkin verran myös betonimuureja. Muurien päälle on sijoitettu joko puu- tai metalliaitoja. Pensasaidat ovat suunnittelualueella harvinaisia. Perinteinen pulterimuuri on ollut matalahko ilman laastia tehty kylmäkivimuuri. Pulterimuureista suuri osa on kuitenkin melko tuoreita, Tampereen kaupungin 1980-1990-luvuilla katutöiden yhteydessä toteuttamia. Nämä ovat yleensä korkeampia, jopa useita metrejä korkeita, kuten Mäkikadun itäpäässä. Uusista pulterimuureista osa onkin toteutukseltaan liian massiivisia, ja niiden päälle sijoitetut leveästä laudasta toteutetut aidat eivät paranna vaikutelmaa.

Miljööseen parhaiten sopeutuvat vanhemmat, jo patinoituneet muurit kuten Provastinkadun betonimuuri kadun keskivaiheilla. Muurista näkyy jo paikoitellen, että sen kunto ei ole enää hyvä.

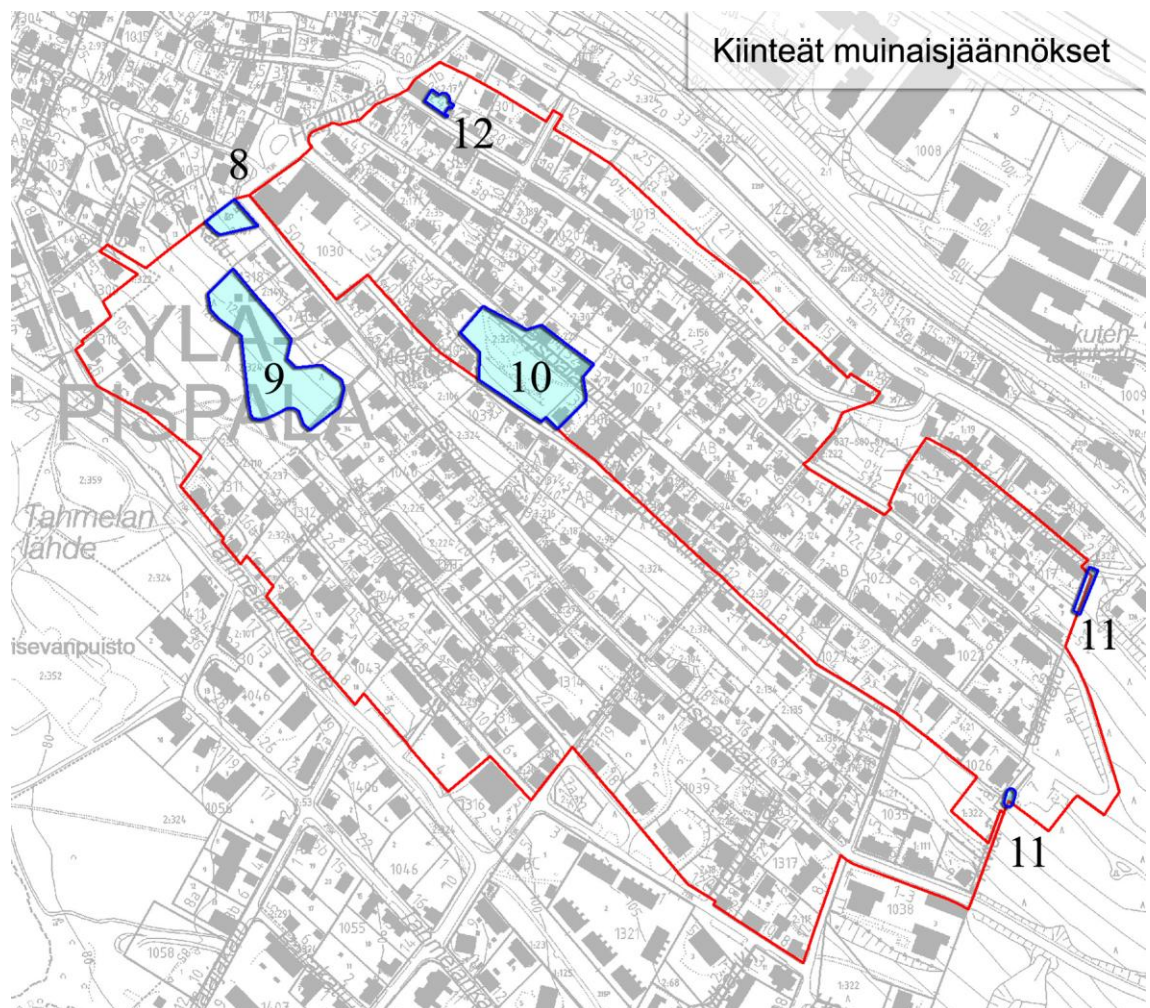
Kaava-alueen uudemmilla ja perinteestä poikkeavilla muureilla on suuri kaupunkikuvallinen merkitys erittäin näkyvinä elementteinä, toteutuksen onnistuneisuuden tasosta huolimatta. Kulttuuriympäristössä varsin onnistuneina muuriosuuksina voidaan mainita Provastinkadun itäpäähän muuri sekä Vesisäiliönmäen

alapuolinen muuri.

2.1.7. Muinaismuistot

Pirkanmaan maakuntamuseo suoritti vuonna 2008 Tampereen Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan kaupunginosien arkeologisen inventoinnin (Adel 2008), vuonna 2009 valmistui Santalahden arkeologinen inventointi (Luoto 2009), jonka yhteydessä tarkistettiin myös yksi kaava-alueella 8256 sijaitseva kohde.

Kaikki kaava-alueiden 8256 ja 8257 kiinteät muinaisjäännökset on arkeologisessa inventoinnissa ehdotettu sijoitettaviksi rauhoitusluokkaan II, eli niiden arvon tarkempi määrittely edellyttää arkeologisia koekaivauksia. Kohteet ajoittuvat historialliseen aikaan / uuteen aikaan. Arkeologisten inventointien pohjalta kaavassa huomioitavat kohteet ovat 1900-luvun alussa silloiselle kaupungin rajalle harjun vierinkivistä rakennetun pulteraidan jäänteet (kaksi kohdetta numerolla 11) sekä puolustusvarustuksiin kuuluneet rakenteet Pispalan koulun eteläpuolella Susikolonpuistossa (kohteet 8 ja 9), Pispalanharjun laella Pyykkimettän puistossa sekä läheisillä tonteilla osoitteissa Pispalanharju 31 ja 32 (kohde 10) ja sekä pohjoisrinteessä osoitteessa Mäkikatu 24 (kohde 12).



Kuva: Kiinteät muinaisjäännökset.

2.1.8. Luonnonympäristö

Pispalan luonnonympäristöä on selvitetty seuraavissa selvityksissä:

- *Pispalan asemakaavavaiheiden 1-3 eliöstö- ja biotooppiselvitys*, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, 2011
- *Loppuraportti Pispalan – Tahmelan alueen hyönteisselvityksestä 2009-2010*, Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry, 2010
- *Pispalan kevätlähteiden kartoitus*, Esa Ränkman, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011
- *Pispalan lepakkokartoitus*, Wermundsen Consulting Oy, 2008
- *Pispalan viherverkkotarkastelu*, Tampereen kaupunki 2011
- *Pispalan harjun muinaisranta-tarkastelu*, Tampereen kaupunki, Jouko Seppänen, 2012
- *EU:n osarahoittaman BaltCICA-projektin aineistot*, GTK ja Tampereen kaupunki, 2011

Pispalan viherverkkoselvityksessä on koottu yhteen alueen luontoa ja ympäristöä koskevien selvitysten tuottama tieto sekä virkistysalueita, -palveluita ja -yhteyksiä koskeva tieto.

Maa- ja kallioperä

Pispalan harjualueen rakennetta ja veden liikkumista sen maaperässä tutkittiin osana EU:n Itämeren ohjelman osarahoittamaa BaltCICA – projektia vuosina 2009-2011. Pispalanharjua pidetään maailman korkeimpana soraharjuna. Pyhäjärven pinta on noin 80 metriä ja Näsijärven pinta noin 60 metriä alempana jyrkkärinteisen moreeniharjun selkää. Pispalanharjun jyrkimmät luonnon muovaamat osat ovat Provastinkadun ja Pispankadun kohdalla etelärinteessä. Suurin osa harjusta koostuu hyvin lajittuneista sekä huuhtoutuneista sora- ja hiekkakerroksista. Harjun ydinosa reunustavat savi- ja silttikerrokset. Pyhäjärven rannan savipeitteisillä alueilla on monin paikoin saven salpaamaa, paineellista pohjavettä. Paikallisesti paineellisen pohjaveden alueita voi esiintyä myös muualla harjussa. Kaava-alueen 8257 eteläosissa pohjaveden pinta on 85-100 m korkeudella merenpinnasta. Pohjavesi- ja hulevesiselvitys laaditaan Pispalan uudistettavien asemakaavojen alueelta hyödynnettäväksi kaavojen 8256 ja 8257 ehdotusvaiheessa.

Muinaisrannat

Pispalan ja Pyyntien harjulla on nähtävissä useissa kohdin viimeisimmän jääkauden jälkeisten muinaismerien ja -järvien rantamuodostumia. Suunnittelualueella näitä on parhaiten havaittavissa Susikolunpuistossa ja Vesisäiliönpuistossa. Susikolunpuiston ”pirunpelto” tai ”hiidenpelto” on jääkauden aikainen jään alla kulkeneen jäätikkövirran lajittelema kivimuodostuma. Susikolunpuistolla on luonnonmuistomerkin ominaispiirteitä ja siksi sen säilyttäminen on perusteltua.



Kuva: Susikolunpuiston kivimuodostumaa

Vesisäiliönmäki on ollut heti jääkauden jälkeen muinaismerestä esiin pistänyt saari. Kohta on +160 m meren pinnasta, jota on pidetty Tampereen seudulla ensimmäisenä

kuivaksi jääneen alueen korkeustasona.

Kasvillisuus ja eläimistö

Kaava-alueen luonnonympäristön kannalta huomionarvoisinta on sen sijainti harjulla, joka yhdessä kulttuurihistorian kanssa on muokannut alueesta erityislaatuisen ja luonnoltaan monimuotoisen kokonaisuuden pienilmastoineen.

Hyönteistöltään ja kasvistoltaan arvokkaimmat osa-alueet ja avainbiotoopit sijaitsevat harjun eteläisen paisterinteon, rantavyöhykkeen ja sen lähteikköalueen viheralueille ja pihoille. Tämä vyöhyke muodostaa ekologisen yhteyden Pyynikiltä Pyhäjärven rantavyöhykkeelle.

Kulttuurikasvillisuus sijoittuu pääosin yksityisille pihoille. Kulttuurikasvillisuus on vähentynyt viime vuosikymmeninä alueen tiivistymisen, katujen kunnostusten ja pihakulttuurin muutoksen takia. Nykyisin arvostetaan enemmän viimeisteltyjä ja rakennettuja kuin hallitusti hoitamattomia pihoja. Korvaavia elinympäristöjä kasvillisuudelle on katujen varsilla. Pispalan pihoilla ei ole sellaista kasvillisuutta, joka lain mukaan edellyttäisi suojelua, vaikkakin jonkinlaisen luonnonsuojelullisen statuksen omaavia lajeja löytyy, esim. silmälläpidettävä ketoneilikka.

Pispalan lepakkokartoituksessa 2008 ja sen tarkennuksessa 2009 alueelta ei ole varmuudella löydetty lepakkokolonioita, jotka edellyttäisivät suojelua.



Kuva: Pispalan ekologinen verkosto. Selvitysalue rajattu sinisellä, asemakaava-alueet 8256 ja 8257 punaisella.

2.1.9. Palvelut ja elinkeinotoiminta

Julkiset palvelut

Kaava-alueiden tuntumassa on kolme päiväkotia: Pispalan päiväkotia sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 6, Ahjolan päiväkotia osoitteessa Ahjolankatu 3 ja Tahmelan päiväkotia osoitteessa Torpankatu 13.

Pispalan koulu (1.- 6. luokat) sijaitsee Pispalanharjulla kaava-alueella 8256.

Pispalan äitiysneuvola sijaitsee Hyhkysässä. Lähin terveysasema on Rahola-Pispalan terveysasema osoitteessa Pispalan valtatie 58. Pirkankadun varrelle, Ylä-Pispalan kaupunginosan rajasta noin 500 m keskustaan päin, rakennetaan v.2011-2013 uusi Pispalan-Pyynikin sosiaali- ja terveysasema.

Pispalan kirkko sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 16 ja seurankunnan kerhotilat Selininkadulla Tahmelan liikerakennuksen yhteydessä.

Yhdistysten tuottamat palvelut/yhteisölliset palvelut

Yhdistysten ylläpitämiä palveluja ovat kaava-alueella 8256 sijaitsevat Toivontupa ry:n lastenkodit, kaava-alueen tuntumassa sijaitseva Rajaportin yleinen sauna ja saunakahvila (Pispalan valtatie 9), kaava-alueen 8257 eteläpuolella sijaitsevat Pispalan kirjasto, Pispalan Nykytaiteen keskus sekä Pyhäjärven rannassa sijaitsevat Kurpitsatalo ja A-kilta ry:n ylläpitämä Tahmelan monitoimitalo. Tahmelan ryytimaiden viljelypalstoja vuokraa 4H-yhdistys. Juhla- ja kokoustilakäytössä olevaa Pispalan Haulitehdasta harjun pohjoisrinteessä ylläpitää Pispalan Moreeni ry. Ahjolan kannatusyhdistys ry järjestää kansalaisopisto- ja kerhotoimintaa Ahjolan kiinteistössä osoitteessa Ahjolankatu 3. Pispalan Moreeni ry:n omistaman Lauri Viita –museon, osoitteessa Portaanpää 8, ylläpidosta vastaa Lauri Viita –seura.

Kulttuuripalvelut

Ammattinukketeatteri Mukamas sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 30.

Liikuntapalvelut

Varalan Urheiluoopisto Tahmelassa järjestää liikunta- ja vapaa-ajanpalveluja ja koulutusta sekä vuokraa kokoustiloja.

Kaupalliset palvelut

Pääosa Pispalan alueen kaupallisista palveluista sijaitsee kaava-alueen 8256 pohjois- ja länsipuolella, Pispalan valtatievarrella (kioski, ravintola, baari, muutama erikoisliike, elintarvikemyymälä, kaksi grillikioskia). Kaava-alueen 8257 eteläpuolella Tahmelan viertotien, Hirvikadun ja Selininkadun kulmauksessa sijaitsee elintarvikemyymälä ja baari.

Työpaikat

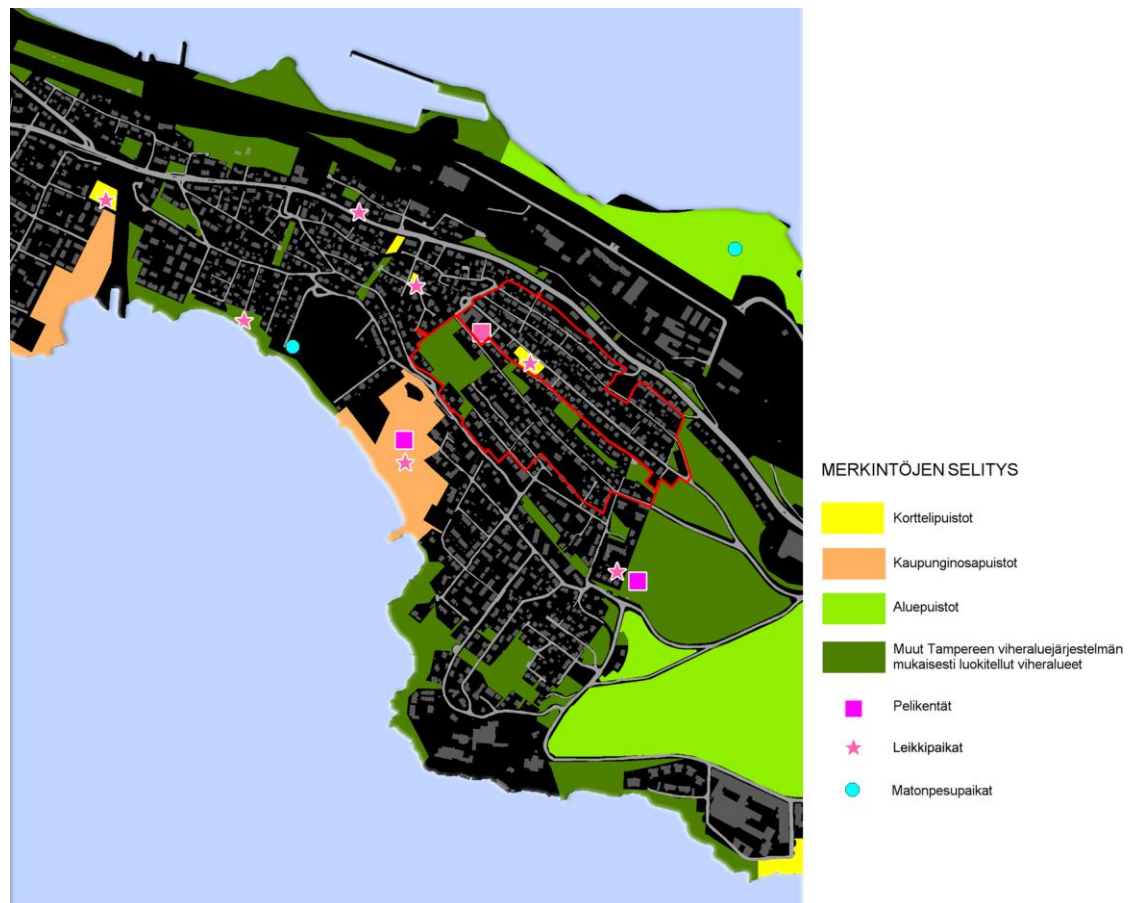
Pispalan ja Tahmelan alueella on n. 450 työpaikkaa. Julkisen sektorin työpaikkoja on Pispalan koulussa ja päiväkodissa, muut työpaikat koostuvat yksityisen ja kolmannen sektorin (yhdistykset) työpaikoista. Pispalan valtatie lukuun ottamatta ovat kivijalkakaupat ja –yritykset Pispalasta käytännössä kadonneet, mutta asuntojen yhteyteen rekisteröityjä yksityisyrittäjiä alueella on useampi kymmen.

2.1.10. Virkistys

Pispalan alueen virkistys- ja viheralueita on selvitetty kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä (KYMS 2009) sekä asemakaavoituksen yhteydessä laaditussa Pispalan viherverkkotarkastelussa (2011).

Pyhäjärven rannassa kulkee pitkä viheralueiden ketju, joka jatkuu lähes katkeamattomana Pyynikiltä Pispalan rannan kautta Vaakkolammille asti. Pyynikki toimii ulkoilu- ja liikuntapalveluiltaan monipuolisena, eri kaupunginosia palvelevana aluepuistona, jossa on mm. luontopolku, ulkoilureittejä ja talvisin valaistu latu. Pyhäjärven ranta-alue, Tahmelanniemestä Tahmelan lähteelle, toimii pispalalaisten päivittäiseen virkistytymiseen tarkoitettuna kaupunginosapuistona.

Oleskeluun ja/tai leikkiin varattuja korttelipuistoja on Pispalan alueella kolme: Pyykkimettä, Päivölänpuisto ja Harmaan tukkujen puisto. Näistä Pyykkimettä sijoittuu kaava-alueelle 8256, rajautuen kaava-alueeseen 8257. Leikkipaikkoja Pispalan alueella on kuusi, joista yksi Pyykkimettän korttelipuistossa. Pelikentät löytyvät kaupunginosapuistosta (Lorisevanpuistosta) sekä kaava-alueelta 8256, Pispalan koulun pihasta. Pyynikin Hopanpuistossa, kaava-alueiden kaakkoispuolella, on tenniskentät ja iso jäädytettävä pelikenttä. Länsipuolella on viljelypalstoja, joita vuokraa Teiskon Tampereen 4H-yhdistys. Lorisevanpuistossa sijaitsee lähin uimaranta. Myös matonpesupaikka löytyy läheltä, Viikinsaarenkadun eteläpäästä.



Kuva: Tampereen viheraluejärjestelmän mukaiset viheralueet sekä pelikentät, leikkipaikat ja matonpesupaikat. Asemakaava-alueet 8256 ja 8257 rajattu punaisella.

Pispalan ja Tahmelan selvitysalueella on kaavoitettua viheraluetta n. 53,4 m²/asukas (tilanne syyskuussa 2010: asukkaita 3900, asemakaavan viheraluetta 188 200 m², yleiskaavan varanto 20 070 m²).

Asemakaavoitettua viheraluetta on 48,3 m²/asukas, ja muu jäljellä jäävä kaavoitettu viheralue on yleiskaavan viheraluevarannoissa. Todellista viher- tai virkistyskäytössä olevaa maapinta-alaa selvitysalueella on noin 80 m²/asukas. Tähän sisältyvät mm. palstanviljelyalueet, jotka ovat yleis- ja asemakaavoissa vain osittain viheraluetta.

2.1.11. Liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen liikenneverkko muodostuu erittäin kapeista ja paikoin jyrkistä asuntokaduista. Kapeat ja jyrkät kadut voidaan ajatella ongelmaksi, mutta ne ovat samalla myös osa Pispalan omaleimaisuutta. Katujen kapeus on myös tärkeä nopeuksia alentava tekijä. Alueen topografia ja katujen välittömään läheisyyteen rakennetut talot aitoineen aiheuttavat paljon näkemäongelmia. Kaava-alueen liikenneverkko kytkeytyy pohjoisessa koko Pispalan halki kulkevaan Pispalan valtatiehen ja etelässä Pispalan muuhun asuntokaduista muodostuvaan liikenneverkkoon Tahmelan viertotien kautta.

Asemakaava-alueelta liikennemääriä on mitattu Pispalanharjulla ja Pispankadulla. Pispalanharju on alueen vilkasliikenteisin väylä, runsas 1200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pääosa kaava-alueen kaduista on liikennemääriltään vähäisempiä, Pispankadulla liikennemäärä on noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueellisena pääväylänä toimivalla Pispalan valtatiellä kulkee päivittäin yli 16 000 ajoneuvoa.

Liikenneonnettomuuksia kaava-alueella on viime vuosina tapahtunut vain muutamia yksittäisiä moottoriajoneuvoille.

Pispalassa on aluenopeusrajoituksena 30 km/h. Ajonopeudet asemakaava-alueella ovat maltillisia Pispalanharjua lukuun ottamatta. Pispalanharjulle toteutettiin liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä vuonna 2011 ja ne alensivat ajonopeuksia huomattavasti.

Kaava-alueella on paikoitellen suurta tarvetta pysäköintipaikoille, sillä tonteilla ei ole riittävästi pysäköintimahdollisuuksia mm. niiden jyrkkyyden vuoksi. Alueen katutilojen ahtaus aiheuttaa haasteita pysäköinnin järjestämiselle.

Asemakaava-alueilla 8256 ja 8257 kevyen liikenteen väyliä ei ole käytännössä ollenkaan, vaan pyöräily ja kävely tapahtuvat kaduilla autojen seassa, kuten pääosin muuallakin kaupungissa asuntokaduilla. Porrasyhteyksiä on molemmille puolille harjua, pohjoisrinteessä Moreenikadun, Pispalan portaiden ja Pumpukkaivonkadun portaat, etelärinteessä Moreenikadulla, Susikolunpuistossa, Hannankadun jatkeena, Varronkadulla, Pispalanportaissa, Horpunkadulla ja Torpankadulla. Vuoden 1978 kaavaan merkityt Kiviaidankadun portaat eivät ole toteutuneet. Liikuntaesteisten ja pyöräilijöiden onkin alueella hankalaa kulkea koillis-lounais-suunnassa.

Kaava-alueen keskellä liikennöi joukkoliikenteen linja-autolinja numero 10 Pispalanharjua pitkin. Kaava-alueen eteläpuolella liikennöi linja numero 21 Tahmelan viertotietä pitkin ja pohjoispuolella useita linjoja Pispalan valtatieä pitkin. Joukkoliikenteen palvelutaso on korkea. Lisäksi alueella liikkuu jonkin verran turistibusseja, joille ei alueelta löydy pysäköintipaikkoja.

Pispalan liikenteellisestä nykytilasta on vuonna 2008 tehty selvitys ”Pispalan liikenteellinen esiselvitys”, jossa tarkastellaan näitä aihealueita tarkemmin.

2.1.12. Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Kaava-alueet on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Kaikki johtolinjat eivät ole kuitenkaan tiedossa alueen osin ilman valvontaa tapahtuneen rakentamisen johdosta. Pispalassa on toiminut oma vesiosuuskunta ja tapana ollut ennen toista maailmasotaa vetää vesi- ja viemärijohtoja sieltä mihin ne on voitu teknisesti parhaiten sijoittaa, jopa naapurin kellarin kautta. Vasta 1970-uvulla vesiosuuskunta lakkautettiin ja Pispalan vesihuoltoverkosto siirrettiin nykyisen Tampereen Veden hallintaan.

Katualueilla sijaitsevat vesihuoltoverkostot on saneerattu 80-luvulla. Tällä hetkellä ei näiden vesihuoltoverkostojen uusimistarvetta ole. Tonttien kautta kulkevat vesihuoltoverkostot ovat pääsääntöisesti saneeraamattomia ja niiden huolto sekä saneeraaminen pyritään toteuttamaan no-dig eli kaivamattomilla menetelmillä, esim. sujuttamalla tai pakkosujuttamalla. Saneeraustyöt Pispalassa ovat erityisen haasteellisia suurien korkeuserojen, ahtaiden tilojen sekä lukuisten tonttijohtojen vuoksi.

Alueella on myös yhä rakennuksia, esim. pihasaunoja, jotka eivät ole viemäriverkossa ja joiden vedet ohjataan maaperään. Kaavassa pyritään osoittamaan sekä tonteilla että puistoalueilla olevat vesi- ja viemärijohdot varauksina kaavakartalle.

Alueella on kaukolämpölinjoja kummallakin kaava-alueella. Kaava-alueella 8256 kaukolämpölinja johtaa Pispalanvaltatieltä Pispalan koululle ja tontille 1013-31. Kaava-alueella 8257 kaukolämpölinjoja on Varronkadulla, Pispalanportaiden alaosassa sekä kaava-alueeseen rajoittuvilla Torpankadulla ja Selininkadun itäpäässä.

Eryistoiminnat

Kaava-alueella 8256 on muuntamot Pispalanharjun puolivälissä pysäköintialueella sekä Pispalan portilla rakentamattomalla Y-tontilla, osoitteessa Pispalanharju 1a.

Kaava-alueen 8257 eteläosassa Tahmelankadun varressa on muuntamo, samoin kuin lounaassa osoitteissa Tahmelan viertotie 16 a sekä Pispankatu 20.

2.1.13. Ympäristöhäiriöt

Radon

Radon on hajuton, mauton ja näkymätön jalokaasu, jota esiintyy ympäri Suomea. Eryisesti sitä esiintyy huokoisten, hyvin ilmaa läpäisevien maalajien alueella, kuten soraharjuilla. Radonia syntyy maankuoressa jatkuvasti uraanin hajoamistuotteena. Radonin on todettu kasvattavan riskiä sairastua keuhkosityöpään.

Nykyisellään radonin ohjearvo rakennuksissa on 400 Bq/m³ ja tavoitearvo 200 Bq/m³. Pispalassa on mitattu ohjearvot huomattavasti ylittäviä tasoja sekä vanhoissa että uudemmissa rakennuksissa. Korkeimmat mitatut arvot keskittyvät harjun korkeimmalle osalle, missä maaperä on soravaltaista.

Melu

Kaava-aluetta 8256 koskeva meluselvitys (Taratest Oy) on laadittu vuonna 2009 huomioiden tie- ja rataliikenteen melu nykytilanteessa ja ennustetilanteessa v. 2030.

Meluselvityksen mukaan suurimmalla osalla alueen pihoista päivämelun ohjearvot jäävät alle 55 dB. Muutama kaava-alueen pohjoisreunan tontti ja Pispalanharjun kadun varsi on 55-60 dB:n meluvyöhykkeellä. Alue on tulkittava vanhaksi asuinalueeksi, joten päivämelun osalta sovellettavaa ohjearvoa 60 dB ei ylitetä. Yömelun osalta 2-8 m korkeudella ohjearvo 50 dB ylittyy osalla pohjoisrinteen tonteista.

Ilmanlaatu

Kaava-alueelle on tehty ilmanlaatuselvitys vuonna 2010 (Ramboll Finland Oy). Mallinnusten mukaan tarkastelualueen ilmanlaatu on pitkällä aikavälillä ja ennustetilanteessa v. 2030 hyvä. Tarkastelualueella voitaisiin lisätä maankäyttöä altistamatta asukkaita haitallisille määrille ilmaaasteita.

2.1.14. Maanomistus

Kaava-alueiden tontit ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Y-tontit ja muuntamotontit omistaa Tampereen kaupunki.

2.2. Suunnittelutilanne

2.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Pispalassa valtakunnallisesti merkittäviä huomioitava seikkoja ovat Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö sekä Liikenneviraston toimikenttään kuuluvat Paasikiventie ja päärata. Nämä väylät ovat suunnittelualueen ulkopuolella.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevissa erityistavoitteissa todetaan, että alueiden käytössä on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen. Tämä edellyttää, että viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa.

Pispala, Tahmela ja Santalahti luokiteltiin valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi selvityksessä "Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt" (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16, 1993). Valtakunnallisen inventoinnin päivityksessä rajausta on tarkistettu poistamalla siitä Tahmela ja Santalahti (RKY 2009, www.rky.fi).

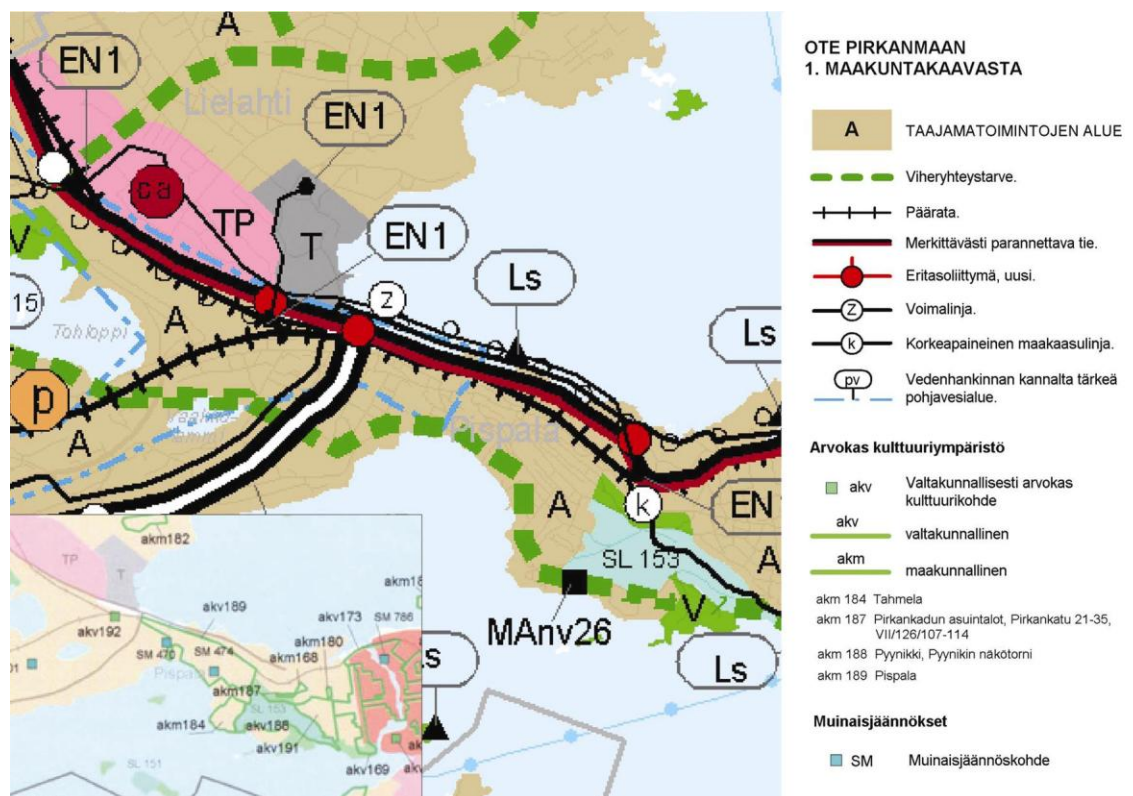
Ympäristöministeriö, Museovirasto ja Suomen Kuntaliitto ovat laatineet 23.12.2009 päivätyn muistion, jonka tarkoituksena on selkeyttää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen osalta. Muistion mukaan kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Kun alueeseen kohdistuu useita tavoitteita, jotka voivat olla keskenään ristiriidassa, kaavoituksen tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet, niin että ratkaisu edistää mahdollisimman hyvin tavoitteiden toteuttamista.

Muistiossa todetaan myös, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöalueita koskevien kaavojen ajantasaisuutta on syytä arvioida aktiivisesti. Kaava on uusittava vastaamaan alueen kulttuurihistoriallista merkitystä, jos sen vanhentuneisuus vaarantaa alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilymisen (MRL 60 § 1 mom.).

Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

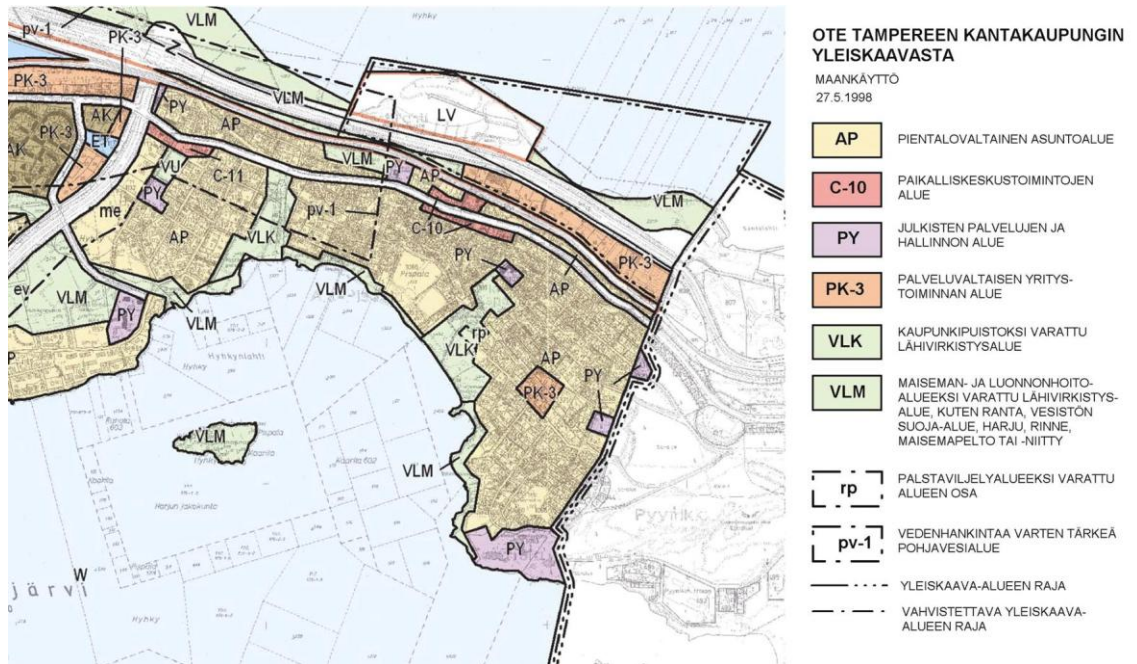
Pispala on merkitty maakuntakaavaan valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (kohde 189) ja Tahmela maakunnallisesti arvokkaaksi. Arvokkaita kulttuuriympäristöjä koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa kunkin alueen kulttuuriperintöön ja ominaislaatuun. Suositusten mukaan valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta ja alueelliselta ympäristökeskukselta. Pispalanharjun muista merkinnöistä mainittakoon viheryhteystarve, päärata, merkittävästi parannettava tie, eritasoliittymä, uusi, voimalinja, korkeapaineinen maakaasulinja, vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue.



Kuva: Ote maakuntakaavasta.

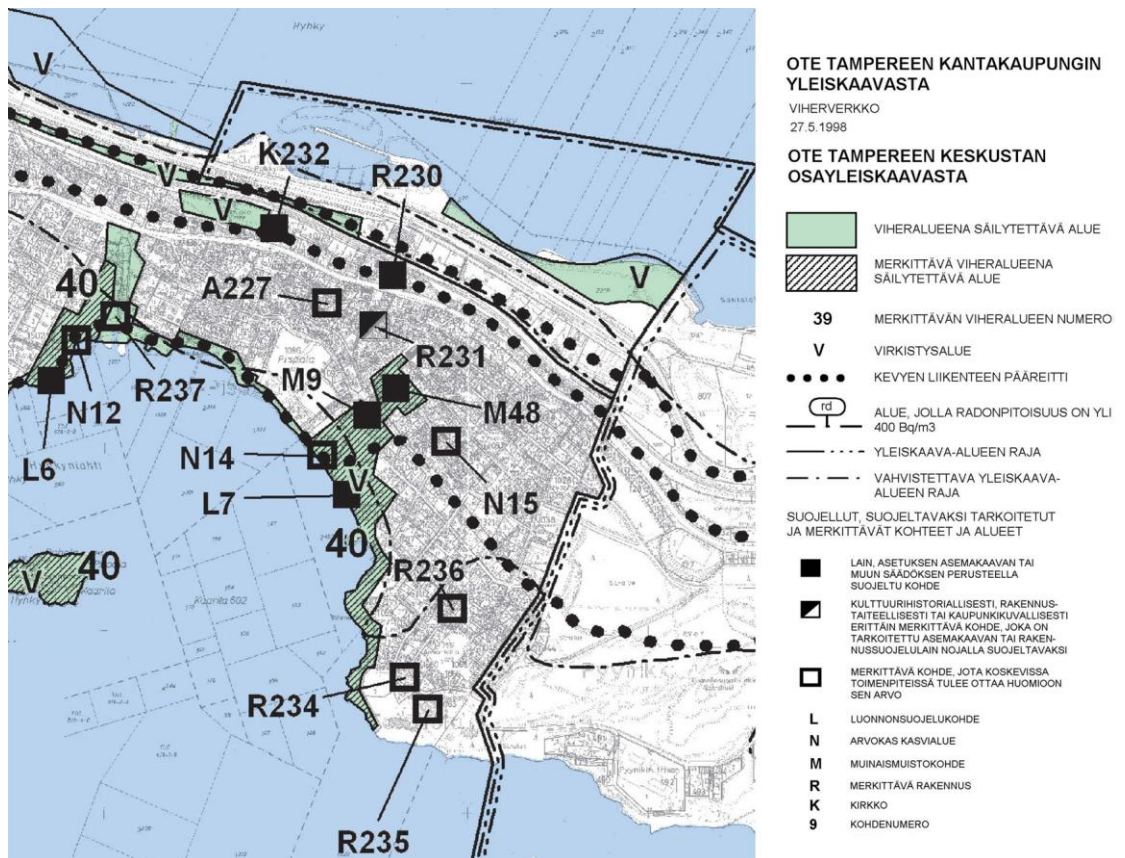
Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetussa yleiskaavassa Pispala on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Susikolunpuisto on kaakkoisinta osaa lukuun ottamatta merkitty kaupunkipuistoksi varatuksi lähivirkistysalueeksi (VLK). Tahmelan viertotien ja Hirvikadun risteyksen lähialue on yleiskaavassa varattu palveluvaltaisen yritystoiminnan alueeksi (PK-3). Pispalan koulun ja Tahmelan päiväkodin tontit sekä korttelit 1319 ja 1320 on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi.



Kuva: Karttaote kantakaupungin yleiskaavasta (maankäyttö).

Kantakaupungin yleiskaavan kartassa 2 on esitetty viherverkko ja suojelu. Pispala on liitekarttaan merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäväksi alueeksi, jonka erityispiirteet tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisessa kaavoituksessa ja muissa toimenpiteissä. Kaava-alueelta on luetteloitu Pispalan bunkkerit, historiallisen ajan kiinteä muinaisjäännös (M48), muinaismuistokohteena. Pispala on merkitty myös arvokkaaksi kasvialueeksi. Alue on myös radonriskialuetta.



Kuva: Ote kantakaupungin yleiskaavan kartasta 2 (viherverkko).

Pispalan rakentamisen ja asemakaavoituksen historiaa

Pispala on ollut kahden vesireitin yhtymäkohta ja maaliikenteen risteyspaikka. Vanhimmat merkit Pispalan asutuksesta ovat peräisin jo esihistorialliselta ajalta.

Keskiajalta saakka kannasta pitkin kulki maantie Turkuun. Maantien varrelle rakennettiin Turun piispalle tarkastusmatkoja varten talo, Pispala. Myöhemmin tästä talosta erotettiin tuomiorovastin majapaikaksi Provastin talo. Pispala ja Provasti ovat olleet Pispalan kantatalot. Pispalan alueella suoritettiin isojako 1780-luvulla. Harjun eteläpuolinen loiva ranta-alue oli viljelyksessä ja pohjoispuoli sekä harjun rinteet asumatonta kivikkoista mäntymetsää. Rantakaistaleella vaihtelivat vuorotellen pelto- ja -niittyalueet.

1800-luvun puolivälin jälkeen Pispalan pohjoisrantaan alkoi hakeutua teollisuutta kaupungin säätelyn ulkopuolelle, jonka myötä alkoi työläisten muutto alueelle. Vuonna 1875 perustettu Santalahden höyrysaha oli alueen ensimmäinen suuri teollisuuslaitos. Luujauhotehdas rakennettiin vuonna 1883, paperitehdas vuonna 1885 ja samana vuonna asfaltti- ja huopatehdas. Porin radan rakentaminen vuosina 1890-96 aloitti vilkkaan rakentamisen Pispalassa. Vuonna 1908 siirtyi haulitehdas Pyynekiltä Pispalan pohjoisrinteeseen. Samana vuonna rakennettiin tehtaan viereen teräksinen punaiseksi maalattu haulitorni.

Ensimmäiset työläisten asumukset rakennettiin Pispalan valtatie varteen 1870-luvulla. Vuonna 1892 purettiin Tampereeseen liitetty Kyttälän säätelemätön asuntoalue, mikä osaltaan vaikutti työläisten hakeutumiseen Pispalaan, missä oli kaupungin ulkopuolista maata, jossa rakentamista ja asumista eivät säädelleet rakennusjärjestys eivätkä palo- ja terveystoimintat. Maanomistajat Pispala ja Provasti myivät tai vuokrasivat palstoja jonkinlaisen palstoitussuunnitelman mukaan. Kukin sai rakentaa omaan tapaansa ja varallisuutensa mukaan. Maata sai vuokrattua tai ostettua juuri niin pienen palasen kuin mihin varallisuus riitti. Tästä johtuen alueen kadut jäivät kapeiksi kujiksi ja asutus muodostui erittäin tiiviiksi.

Harjun etelärinne ja lakialue rakentuivat vähitellen 1900-luvun alussa. Jatkuvasti vilkastuvaa rakentamisen aikaa Pispalassa oli vuosisadan alusta 1910-luvulle, jolloin kansalaissota tyrehytti tilapäisesti rakentamisen. Jyrkimmät ja vaikeimmat rakennettavat rinteet rakennettiin varsinaisesti vasta 1920-30-luvuilla, jolloin Pispalan rakentaminen oli vilkkaimmillaan. Pispala muuttui n. viidenkymmenen vuoden aikana maaseutumaisesta viljelys- ja metsäalueesta tiiviisti rakennetuksi työväen kaupunginosaksi. Pispalan asukasluku kohosi tänä aikana lähes seitsemään tuhanteen 1930-luvun loppuun tultaessa, eli yli 90-kertaiseksi.

Pispalan liittämistä Tampereen kaupunkiin ehdotettiin ensimmäisen kerran jo 1800-luvun alussa. Alueliitos jäi kuitenkin toistuvasti toteutumatta. Pohjois-Pirkkala, johon Pispala kuului, muodostui omaksi maalaiskunnakseen 1922. Pispalan asemakaavoitus käynnistettiin 1928. Kartoituksen ja asemakaavoituksen teki maanmittausinsinööri P.A. Ahomaa (ent. Ahonius), mutta vuoden 1930 kaavaa ei saatu lakimuutoksista (asemakaavalaki 1931) johtuen maalaiskunnassa vahvistettua. Alueliitosasia ratkesi lopulta 1935, kun Valtioneuvosto määräsi taloudelliseksi rasitteeksi muodostuneen Pispalan liitettäväksi vauraaseen Tampereen kaupunkiin. Tätä varten laadittiin v. 1936 Pispalan asemakartta. Liitos tapahtui 1.1.1937. Liitos toi Pispalassa voimaan alueen ensimmäisen rakennuskiellon sekä joukon kaupunkialueita koskevia säännöksiä, kuten ympäristöhygieniää säätelevän terveydenhoitolain, jonka mukaan taajamat tuli viemäroidä. Lakien ja säännösten vaikutukset alkoivat kuitenkin käytännössä näkyä Pispalassa vasta toisen maailmansodan jälkeen.

Pispalan asemakaavoittaminen käynnistyi heti Tampereeseen liittämisen jälkeen vuonna

1937. Sotien vuoksi kaavoitus kuitenkin viivästy ja vuonna 1935 voimaan astunut rakennuskielto venyi lopulta 10 vuoden mittaiseksi. Tuona aikana Pispala alkoi jäädä kehityksestä jälkeen.

Alueen ensimmäinen asemakaava hyväksyttiin valtuustossa 1945. Kaavoituksesta olivat vastanneet arkkitehdit Paavo H. Salminen ja E. Kaalamo. Harjulle oli suunniteltu tornitalojen ryhmää ja sen ympäristöön II - III -kerroksisia rakennuksia. Kaavan lähtökohtana ei ollut alueen oleva rakenne vaan ihanteena oli ajan avoin rakentamistapa suurempine tontteineen. Liikenteen valtaväyläksi oli suunniteltu Valtakunnantie, joka olisi kulkenut Eteläpuistosta Pyynikin ja 300 metriä pitkän tunnelin kautta Tahmelaan ja rannan tuntumassa Hyhkyyn. Sekavaksi miellettyä katuverkkoa oli pyritty selkiyttämään ja yksinkertaistamaan pääväyliä yhdistävillä kaduilla. Alueen toteutunutta rakennetta huomioimattoman asemakaavan toteutuminen oli luonnollisesti vaikeaa: kerrostaloista toteutui lopulta vain muutamia, pääasiassa Pispalan valtatie varteen, lisäksi muutamia Pispalanharjulle sekä Vallikadun ja Pispankadun varteen.

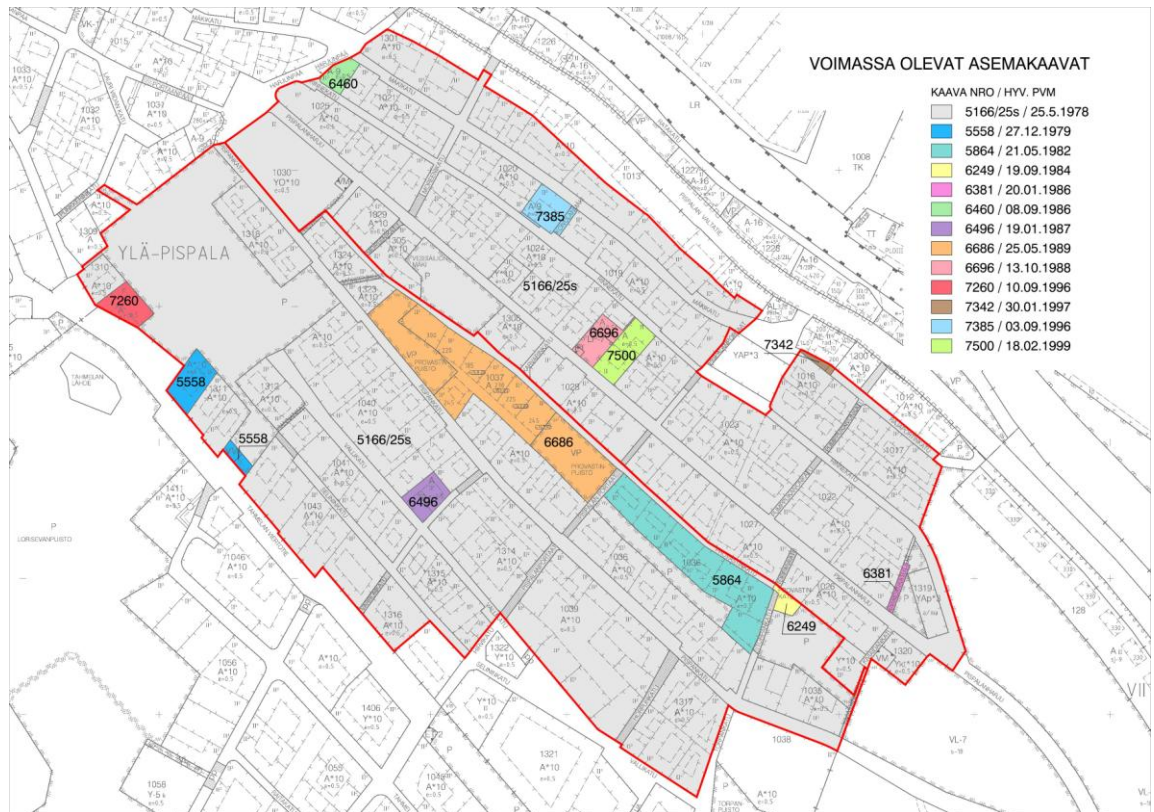
Pakkolunastukset uusien tielinjojen rakentamiseksi ja vanhojen leventämiseksi käynnistyivät kuitenkin 1950-luvun puolivälissä ja jatkuivat aina 1960-luvun puoliväliin. Useat tiesuunnitelmat jäivät kuitenkin toteutumatta ja kaupungille siirtyneet rakennukset päätyivät vuokrataloiksi. Myöhemmin monet pakkolunastetuista kiinteistöistä myytiin ja niiden huonokuntoiseksi päästetyt vanhat rakennukset purettiin uudisrakentamisen tieltä.

Rakennuskannan ikääntyessä ja 1945 asemakaavan toteuttamisen osoittautuessa hankalaksi alueelle julistettiin jälleen rakennuskielto uuden kaavan laatimisen ajaksi. Kaavoitus käynnistyi 1960-luvun lopulla arkkitehtikilpailulla. Arkkitehdit suunnittelivat Pispalasta modernia tasakattoisten terassitalojen uudisrakennusalueita. Kilpailun voittaneen Arkkitehtitoimisto KTLV:n työn pohjalta laadittiin myös asemakaavaluonnos, mikä kuitenkin jäi toteutumatta pitkälti asukkaiden vastustuksesta johtuen. Suunnitelmista on nähtävissä, kuinka harjumaيسان esteettinen ja kaupallinen arvo oli huomattu. Asemakaava suunniteltiin uudelleen kaupunginosittain jaettuna ja paremmin olemassa olevat rakennukset ja kiinteistörajat huomioiden. Uusi asemakaava hyväksyttiin 1977-1978.

Kaavan tarkoituksena oli mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan säilyminen ja antaa ohjeistusta peruskorjaukselle, mutta myös sallia alueen uudistaminen. Kaava tähtäsi matalahkoon puutalovaltaiseen rakentamiseen.

Voimassaolevat asemakaavat

Suurimmalla osalla kaava-alueista 8256 ja 8257 on voimassa 25.5.1978 vahvistettu asemakaava nro 5166/25S. Kaavaa on uusittu alueellisesti pienikokoisilla asemakaavan muutoksilla.



Kaava-alueella 8256 on voimassa 7kpl asemakaavoja. Muut voimassa olevat kaavat:
 18.12.1999 vahvistettu asemakaava nro 7500
 30.01.1997 vahvistettu asemakaava nro 7342
 03.09.1996 vahvistettu asemakaava nro 7385
 13.10.1988 vahvistettu asemakaava nro 6696
 08.09.1986 vahvistettu asemakaava nro 6460
 20.01.1986 vahvistettu asemakaava nro 6381

Kaava-alueella 8257 on voimassa 7 kpl asemakaavoja. Muut voimassa olevat kaavat:
 10.09.1995 vahvistettu asemakaava nro 7260
 25.05.1989 vahvistettu asemakaava nro 6686
 19.01.1987 vahvistettu asemakaava nro 6496
 19.09.1984 vahvistettu asemakaava nro 6249
 21.05.1982 vahvistettu asemakaava nro 5864
 27.12.1979 vahvistettu asemakaava nro 5558

Nykyisen asemakaavan kuvaus

Tonttihakkuus kaavoissa on $e=0,5$, lukuun ottamatta kaavaa nro 6686 korttelissa 1037 harjun etelärinteellä. Tässä kaavassa liitettiin kiinteistön omistajien aloitteesta heidän omistuksessaan ollutta kaavan puistoaluetta takaisin tontteihin, liitos ei nostanut rakennusoikeutta. Nykyiset voimassaolevat kaavat on esitetty yllä olevassa kuvassa. Kaavojen tonttihakkuudet on esitetty liitteessä 11.

Yleisin kaavallinen käyttötarkoitus on A*10; asunto- tai liikerakennusten korttelialue, joka mahdollistaa tonteille asumisen lisäksi liike- ja toimistotilat. Rakennusalat ovat väljiä kiertäen tontin reunoja ja jättäen yleensä tontin keskelle rakentamattoman alueen. Kerrosluku on yleensä II^2 , joka edellyttää, että rakennuksen toinen kerros pitää olla vähintään puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Merkintä sallii 25% rakennuksen kerrosalasta sekä piharakennukset rakennettavan yksikerroksisina. Kaavassa ei ole suojelumerkintöjä.

Rakennuslaki salli muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sisältävän maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tätä on hyödynnetty rinteessä, tasamaalle rakennettuja täyden maanpäällisen kerroksen sisältäviä rakennuksia kaava-alueille ei ole rakennettu. Rakennusoikeuden lisäksi on saanut tehdä myös kevyen rakennelman, 1990-luvulta lähtien sallittiin enintään 40 m² kokoisen rakennelma, josta sai enintään 25 m² olla umpinaista tilaa.

Asemakaavaan 5166/25S liittyy rakennustarkastajan ohje, joka täydentää kaavan määräyksiä ohjeilla ja suosituksilla. Ohjetta on käytetty soveltuvin osin.

Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000. Rakennusjärjestyksen uusiminen on käynnissä (osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.6.2010).

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit ovat suurimmalta osaltaan tonttirekisterissä. Alueella on maarekisteritiloja 59 kappaletta

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2012.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloitteita Pispalan asemakaavan uudistamiseksi on tehty 1990-luvulta lähtien. Paikallisten yhdistysten kuntalaisaloitteissa ja rakennus- ja purkuluvista tekemissä valituksissa tuotiin esiin huoli Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön häviämisestä, koska 70-luvulta peräisin oleva kaava ei estänyt rakennusten purkamista ja sen tehokkuus mahdollisti yhdistysten mielestä Pispalan miljööseen sopimattoman uudisrakentamisen.

Vuonna 2000 tekivät Pispalan asukasyhdistys ja Pispalan saunayhdistys sekä rakennuksen omistaja esityksen ns. Uittoyhdistyksen talon ja sen piharakennusten suojelemisesta rakennussuojelulain nojalla. Museovirasto ei lausunnossaan puoltanut suojelua rakennussuojelulain perusteella, koska rakennukset eivät yksittäisinä kohteina täyttäneet lain kriteereitä, vaan totesi, että ” (Pispalan) asemakaava ei riittävästi turvaa alueen vanhan rakennuskannan säilymistä. Pispalasta ei myöskään ole olemassa sellaista rakennuskannan inventointia, joka mahdollistaisi yksittäisten rakennusten arvon määrittelyn osana kokonaisuutta. Museovirasto esittää, että Tampereen kaupunki ryhtyy pikaisesti Pispalan alueen kaavojen uudelleentarkasteluun. Työhön tulisi liittää myös alkuperäisen ja vanhan rakennuskannan talokohtainen inventointi”.

Tampereen kaupunki ja Pirkanmaan maakuntamuseo toteuttivat Pispalan rakennusinventoinnin vv. 2001-2003. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi inventoinnin käytettäväksi pohjana mahdollisia purkamislupia käsiteltäessä. Asian esittelytekstissä tuotiin myös esiin, että kaavoitusyksikkö selvittää mahdollisuutta turvata Pispalan luonteen ja arvokkaiden osien säilyminen laatimalla nykyistä asemakaavaa täydentävä, Pispalaa koskeva alueellinen rakennusjärjestys, ja että eräiltä osin lienee syytä myös tarkistaa asemakaavaa. (Yla 21.10.2003, § 451)

Tampereen kaupunki käynnisti Pispalan alueellisen rakennusjärjestyksen laatimisen v. 2004. Rakennusjärjestyksen laatimisen tavoitteena oli tukea Pispalan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä ja ympäristöön sopeutuvaa kehittymistä. Rakennusjärjestyksen pohjaksi laadittiin selvitykset Pispalan rakennustavoista (2005) ja Pispalan maisemista (2005).

Pispalan asukasyhdistys julkaisi v. 2005 Pispalan kulttuuriympäristöohjelman (Pieni punainen kirja), johon oli koottu asukkaiden näkemyksiä Pispalan arvoista ja keinoista niiden suojelemiseksi. Pispalan asemakaavan uudistaminen nähtiin yhtenä edellytyksenä kulttuuriympäristön arvojen säilymiselle.

Rakennusjärjestystyö ei edennyt selvitysten laatimisen jälkeen kaavoituksen henkilöstövaihdosten takia. Tampereen kaupungin, Pirkanmaan ympäristökeskuksen ja Ympäristöministeriön lokakuussa 2006 käydyssä kehityskeskustelussa tuotiin myös esiin, että rakennusjärjestys ei riitä turvaamaan Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä, vaan tarvitaan kaavan uudistaminen.

Päätös Pispalan asemakaavojen uudistamisesta tehtiin keväällä 2007. Tampereen kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksen (28.5.2007) perusteluissa todetaan, että: ”Rakennusjärjestys ei tarjoa riittäviä keinoja rakentamisen ohjaukseen. Rakennusten suojelu voidaan ratkaista ainoastaan joko asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 14.4 §:n mukaan asemakaava syrjäyttää rakennusjärjestyksen määräykset. Näistä syistä rakennusjärjestyksellä ei ole suojellullista tai toimivaa rakentamista ohjaavaa merkitystä asemakaavoitetulla alueella.

Koska nykyinen asemakaava ei riittävästi turvaa rakennetun ympäristön asemakaavallista suojelua, erityispiirteiden säilymistä ja uudisrakentamisen ohjausta, on tarpeen käynnistää Pispalan asemakaavan muuttaminen”.

3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki 28.5.2007 päätöksen Pispalan asemakaavan muutoksen aloittamisesta (50 §). Muutos koskee Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan kaupunginosia.

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.6.2007 (203 §) rakennuskieltojen määrittämisestä em. alueille asemakaavan muuttamista varten. Yhdyskuntalautakunta on jatkanut rakennuskieltoja 26.2.2008 (63 §), 23.2.2010 (63§) ja 7.2.2012 (38§).

Rakennuskiellon aikana poikkeamislupaharkintaa ohjaa yhdyskuntalautakunnan 30.6.2009 (252 §) hyväksymä väliaikainen rakentamistapaohje.

Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaihe on sisällynyt Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmiin 2008 – 2011. Vuoden 2012 asemakaavoitusohjelmassa kaava-alue on kohde nro 7.

Pispalan asemakaavojen uudistaminen käynnistettiin yleistarkasteluvaiheella loppuvuodesta 2007. Yleistarkastelun aikana laadittiin koko aluetta koskevia selvityksiä.

3.2.1. Vireilletulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 24.1.2008.
Kaava 8256; Diaarinumero: TRE: 382/10.02.01/2008
Kaava 8257; Diaarinumero: TRE: 383/10.02.01/2008

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1. Osalliset

Osallisia ovat mm.

Kaava-alueiden ja niihin rajoittuvien alueiden maanomistajat
Kaavojen vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja yhdistykset
Kaupungin eri toimialat: kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaispalveluineen (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, ympäristöterveys), aluepelastuslaitos, kiinteistötoimi
Kaupungin liikelaitokset ja osakeyhtiöt: Tampereen Sähköverkko, Tampereen Vesi, Tampereen joukkoliikenne, tilakeskus
Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oyj
Pirkanmaan maakuntamuseo
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan liitto
Liikennevirasto
Ahjolan Kannatusyhdistys ry/ Ahjolan settlementti
Arkeologian harrastajat Sarsa ry
Kurpitsaliike ry/ Kurpitsatalo
Lions Club Tampere/Pispala ry
MLL:n Harjun yhdistys
Muistojeni Pispala ry
Partiolippukunta Harjun Veikot ry

Partiolippukunta Harjusiskot ry
 Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri
 Pirkanmaan Perinnepoliittinen Yhdistys ry
 Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry
 Pispalan alueneuvosto/ Harjun seurakunta
 Pispalan asukasyhdistys ry
 Pispalan Kierrätisyhdistys ry
 Pispalan kirjastoyhdistys ry
 Pispalan Kokoomus ry
 Pispalan kulttuuriyhdistys ry
 Pispalan Kumppanuus ry
 Pispalan Moreeni ry
 Pispalan musiikkiyhdistys ry
 Pispalan Pesis ry
 Pispalan saunayhdistys ry/ Rajaportin sauna
 Pispalan Sos.dem. Työväenyhdistys ry
 Pispalan Tarmo ry
 Pispalan-Epilän Kiinteistöyhdistys ry
 Pispala-Pyynikin Yrittäjät ry
 Pispalan koulun vanhempainyhdistys ry
 Rakennusperinteen Ystävät ry
 SPR Tampere-Harjun Osasto
 Tahmelan Työväenyhdistys ry
 Tampereen A-kilta ry/ Tahmelan monitoimitalo
 Tampereen Rakennussuojeluseura ry
 Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry
 Varalan Urheiluopisto
 Voimistelu- ja urheiluseura Pispalan Tarmo ry

3.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

KaupunginOsa eli KaOs –projekti

Pispalan asemakaavoituksen asukasosallistuminen käynnistyi 30.11.– 1.12.2007 pidetyssä Pispalan 1. kaupunginosakonferenssissa. Konferenssi käynnisti myös KaupunginOsa- eli KaOs-projektin, joka oli eri alojen asiantuntijoiden, viranomaisten ja paikallisten toimijoiden yhteistyöhanke. Tampereen kaupungin suunnittelupalvelujen hallinnoiman, Pirkanmaan ympäristökeskuksen kautta Euroopan aluekehitysrahaston ja valtion osarahoittaman projektin tavoitteena oli kehittää alueellista osallistumista ja tuottaa Pispalan kehityskuva asemakaavoituksen tueksi. 18.1.2008-31.3.2009 toteutetun projektin toimintamuotoja olivat teematyöryhmät, paikalliskoordinaattori, asiantuntija-konsultit, paikkatietopohjainen internetsovellus, asukaskysely ja Pispalan 2. kaupungin-osakonferenssi.

Osallisryhmät

I-vaiheen kaava-alueiden osallisryhmiin Ia ja Ib haettiin ilmoittautumisia 2. kaupunginosa-konferenssissa sekä lehtikuulutuksella marraskuussa 2008. Osallisryhmiin valittiin yhteensä 21 jäsentä ja 6 varajäsentä, jotka edustavat alueen yhdistyksiä (Pispalan asukasyhdistys ry, Pispalan Epilän kiinteistöyhdistys ry, Pispalan kumppanuus ry, Pispalan Moreeni ry, Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry, Pispalan saunayhdistys ry, Toivontupa ry), asunto-osakeyhtiöitä, kiinteistönomistajia, paikallisia asukkaita, KaOs-projektin aikana syntyneitä teematyöryhmiä sekä Pirkanmaan Perinnepoliittinen yhdistys ry:tä.

Kaavaluonnoksen laatimisvaiheessa v. 2009 – 2012 osallisryhmät ovat kokoontuneet kuusi kertaa. Kokoukset on pidetty yhdessä molempien kaava-alueiden osallisryhmille.

Kiertokävelyt

Valmisteluvaiheessa järjestettiin molemmilla I-vaiheen kaava-alueilla ohjatut kiertokävelyt elokuussa 2008. Kiertokävelyraportti on luettavissa Pispalan kaavoituksen internetsivuilla.

Nähtävilläolot ja yleisötilaisuudet

I-vaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä 25.1–15.2.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin I-vaiheen kaava-alueiden ja niiden lähivaikutusalueen osallisille. Nähtävilläoloaikana pidettiin yleisötilaisuus.

Selvitysaineistoa, koko Pispalaa ja Tahmelaa koskeva alustava rakentamistapaohje, KaOs-projektin tuottamaa aineistoa sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 23.10.- 21.11.2008. Yleisötilaisuus järjestettiin 28.10.2008.

Pispalan kaikille avoin 2. kaupunginosakonferenssi järjestettiin 22.- 23.11.2008. Konferenssissa koostettiin Pispalan kehityskuvaa.

Pispalan suojelu- ja rakennusoikeusvaihtoehdot –raportti sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 27.5.-16.8.2010. Yleisötilaisuus järjestettiin 3.6.2010. Nähtävillä oloaikana saatu palaute (lausunnot, mielipiteet) esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.9.2010.

23.2.2011 pidettiin yleisötilaisuus Pispalan kaavoitusperiaatteesta.

29.9.2011 pidettiin työpajatyypinen yleisötilaisuus alustavista asemakaavaluonnoksista ja vaikutusten arvioinnista.

Rakennetun ympäristön ja arkeologiseen inventointiin liittynyt vuorovaikutus Pirkanmaan maakuntamuseo laati Pispalan I-vaiheen kaava-alueilla rakennusinventoinnin päivityksen ja täydennyksen sekä arkeologisen inventoinnin vuonna 2008.

Rakennusinventointi käynnistettiin informaatio- ja keskustelutilaisuudella 21.2.2008. Inventointia varten kerättiin asukkailta tietoja huhtikuussa 2008 järjestetyillä kävelykierroksilla sekä keskustelutilaisuudella. Inventoinnin aikana 28.5.2008 Maakuntamuseo järjesti yhteistyössä Tampereen kaupungin kaavoituksen kanssa yleisötilaisuuden ”Mikä Pispalassa on arvokasta”. Inventoinnista tiedotettiin inventoitavien kiinteistöjen omistajille.

Arkeologisesta inventoinnista tiedotettiin asukkaille ja sen aikana järjestettiin informaatio- ja keskustelutilaisuuksia.

Molemmat inventoinnit olivat nähtävillä yhdessä muun kaavan liittyvän selvitysaineiston kanssa loppuvuodesta 2008. Maakuntamuseon edustajat ovat osallistuneet useisiin kaavoituksen aikana järjestettyihin yleisötilaisuuksiin.

Muu vuorovaikutus

Kaavaperiaatteen tueksi laaditun kymmenen tontin tonttikäyttösuunnitelman laadinnan yhteydessä v. 2010 työn tehnyt konsultti vieraili jokaisella tutkittavalla tontilla yhdessä tonttien omistajien kanssa.

Alustavassa kaava-luonnoksessa suojeltaviksi esitettyjen kiinteistöjen omistajille järjestettiin kaavoittajien päivystystilaisuudet 13. ja 14.9.2011. Tilaisuuksista tiedotettiin

ko. kiinteistöjen omistajille kirjeitse. Kiinteistöjen omistajilla oli myös mahdollisuus sopia henkilökohtainen tapaaminen kaavoittajien kanssa.

Loppusyksystä 2011 kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja maakuntamuseon edustajat tekivät katselmuskäynnit kymmenellä sellaisella tontilla, joiden omistajat olivat ilmoittaneet rakennustensa olevan liian huonokuntoisia suojeltaviksi.

Suunnittelusta tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja yleisötilaisuuksista on tiedotettu kuulutuksin kaupungin ilmoituslehdissä ja internetissä. Aineistot ovat olleet nähtävillä Tampereen kaupungin palvelupiste Frenckellissä, Pispalan kirjastossa sekä kaavoituksen internetsivuilla.

Kaksi kertaa vuodessa kaikkiin Pispalan alueen kotitalouksiin jaettavassa, Pispalan kumppanuus ry:n julkaisemassa Pispalalainen -lehdessä on tiedotettu asemakaavasuunnittelun eri vaiheissa.

Yhteystietonsa jättäneille on tiedotettu myös sähköpostitse suunnittelun eri vaiheissa.

Ohjausryhmä

Asemakaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä, jossa on edustajia kaupungin eri toimialoilta. Ohjausryhmä on kokoontunut kaavan luonnosvaiheen aikana tarvittaessa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnosten suunnittelun aikana on pidetty työpalavereja eri viranomaistahojen kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 2.10.2008.

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot suunnitteluaineistoista niiden nähtävilläoloaikoina.

Käsittelyt luottamuselimissä

Suunnittelutilannetta ja –aineistoja on esitelty Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalle suunnittelun eri vaiheissa.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Pispalan asemakaavan pohjaksi laaditut kaavoitusperiaatteet 15.3.2011(88 §). Yhdyskuntalautakunta päätti jättää käsittelemättä periaatteesta tehdyt oikaisuvaatimukset kokouksessaan 26.4.2011 (134 §). Päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

3.4. Asemakaavan tavoitteet

3.4.1. Kaavoituksen tavoite

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tukea Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittymistä.

3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet on tiivistetty KaOs-projektin tuottamasta aineistosta, saaduista mielipiteistä, yleisötilaisuuksissa ja osallisryhmissä käydyistä keskusteluista sekä kiinteistöjen omistajien tapaamisista.

Pispalan kehityskuva

KaOs-projektin aikana työryhmissä ja kaupunginosakonferenssissa koostetun Pispalan kehityskuvan (Partanen, Pylvänen 2009) mukaan tulevaisuudessa mm.:

- Pispala on moni-ilmeinen alue, jossa on säilynyt paljon vanhaa ja hyvin kunnostettua rakennuskantaa, mutta jossa on myös uudisrakentamista
- Rakentamista on ohjattu pienimittakaavaiseen suuntaan ja alue on säilyttänyt rakeisen luonteensa
- Uudisrakentaminen on sovitettu alueelle sopivaksi, kuitenkin siten, että muistumia eri aikakausilta on nähtävissä
- Rakentamisessa on huomioitu maisemien säilyminen
- Puistoalueet ja kasvimaat on säilytetty
- Liikenneympäristöä on kehitetty turvallisemmaksi
- Olemassa olevat palvelukeskittymät ovat kehittyneet ja palvelut monipuolistuneet

KaOs-projektin työryhmien raportit

KaOs-projektin seitsemästä teematyöryhmästä kolme kokosi näkemyksenä raportiksi. Työryhmistä toimintaansa myös KaOs-projekti päättymisen jälkeen jatkanut ns. rakennusoikeustyöryhmä julkaisi ”Pispalan vision” keväällä 2008. Rakennusoikeustyöryhmän visiossa Pispala on tulevaisuudessa:

- Visuaalisesti nykyisen kaltainen
- Sosiaalisesti ”monipuolinen” asukaskanta, asuntojen vuokraamiseen kannustetaan
- Vanhoja rakennuksia perusparannetaan ja laajennetaan tarpeen mukaan
- Uudisrakennukset ilmeeltään klassisia tai taiteellisia
- Alueen arvoa ja arvostusta on nostettu ympäristötaiteen keinoin
- Kulttuuritarjonta on runsasta ja kansalaistoiminnalle on osoitettu tiloja
- Järvimaisemien ja näkymien säilyminen huomioidaan kaikessa rakentamisessa
- Rakennusten korkeus korkeintaan 4 kerrosta
- Hyvät lähipalvelut – kaupat ja julkiset palvelut
- Mosaiikkimaisuus ja rakennusmassan osittelu kiinteistöillä
- Monipuolinen rakennuskanta kerrostaloista omakotitaloihin
- Rakennusten suojeleminen on toteutettu omistajien kanssa yhteistyössä siten, että suojeleurasitteet on kompensoitu omistajille
- Toimivat ja turvalliset kulkuyhteydet kevyelle liikenteelle
- Autojen pysäköintiongelmien ratkaistua

Rakennusoikeustyöryhmän Vision mukaan vanhojen rakennusten suojeleminen tulisi tukea lisärakennusoikeudella. Muutos rakennuslain aikana laaditusta kaavasta uuteen, maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavaan tulisi kompensoida nostamalla tonttitehokkuus uudessa kaavassa 0,5:stä 0,9:ään.

Liikenneryhmän raportissa esitettiin Pispalan liikenteellisen kehittämisen painopisteiksi läpiajoliikenteen hillitseminen sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteiden ja joukkoliikenteen kehittäminen (mm. raideliikenne).

Ranta- ja kasvimaat –työryhmän raportissa kuvattiin Pyhäjärven ranta-alueiden ja erityisesti kasvimaiden merkitystä virkistykseen ja kulttuuriperinnön säilymiselle. Näiden alueiden toivottiin säilyvän rakentamattomina.

Asukaskysely

KaOs-projekti toteutti joulutammikuussa 2008 Pispalan asukaskyselyyn (Viljanen, Karppi 2009). Kysely jaettiin kaikkiin Pispalan alueen kotitalouksiin ja postitettiin muualla asuville kiinteistöjen omistajille. Vastauksia kyselyyn saatiin 389 kpl.

Suurin osa vastaajista koki Pispalan arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Pispalan tärkeimmiksi ominaisuuksiksi miellettiin omaleimaisuus ja ainutlaatuisuus, joka muodostuu erityisesti maisemista, keskustan läheisyydestä, asukas- ja rakennuskannan historiasta, sekoittuneisuudesta ja monipuolisuudesta. Pispalaan rakennettavien uudisrakennusten toivottiin olevan vanhantyyliä. Vapamuotoista arkkitehtuuria kannatti vain pieni osa vastaajista. Massiivisiin uudisrakennuksiin suhtauduttiin kielteisesti.

Vastaajista 2/3 kannatti rakentamisen säätelyä. Säätelyä puolustettiin Tampereen ja Pispalan vetovoimaisuuden ja historian säilyttämisellä, asuin ympäristön omaleimaisuuden ja monipuolisuuden vaalimisella sekä markkinavoimien hillitsemisellä. Rakentamisen vapautta kannattaneet perustelivat sitä oikeudenmukaisuudella, yleisen kehittämisen tärkeydellä, rakennuskannan tarkoituksenmukaisella hoidolla, itsetarkoituksellisen suojelun vastustamisella ja saavutettujen etujen vaalintana. Eniten kannatusta vastaajien keskuudessa sai kuitenkin säätelyn kohtuullisuus ja kontekstin huomiointi: rakennusoikeuksien määräyksessä pitää ottaa huomioon tonttien maasto-olosuhteet, rakennuskanta ja suojelutavoitteet. Suurin osa vastaajista oli valmis hyväksymään kaavan, jossa kaikilla ei olisi täysin samaa tonttitehokkuutta.

Pispalan nykyisten virkistys- ja viheralueiden toivottiin pääsääntöisesti säilyvän rakentamattomina. Palvelutasoa toivottiin kehitettävän maltillisesti. Liikennettä toivottiin kehitettävän julkisen ja kevyen liikenteen ehdoilla ja läpiajoliikennettä hillittävän rakenteellisilla keinoilla.

Asukaskyselyn lisäksi käytössä oli marraskuusta 2008 helmikuuhun 2009 karttapohjainen internetkysely ”Pispalan paikkis”, johon oli mahdollista merkitä ja kommentoida mm. arvokkaiksi koettuja ja kehittämistä vaativia paikkoja. Kyselyyn jätti vastauksensa 212 vastaajaa. Paikkiksen vastauksia on huomioitu mm. Pispalan viherverkko selvityksessä.

Kävelykierrokset

Syksyllä 2008 järjestetyillä kävelykierroksilla oli kuusi kohdetta kaava-alueella 8256 ja viisi kohdetta kaava-alueella 8257. Kaava-alueiden rajojen tarkistamisen jälkeen kohteista on kaavaluonnoksessa mukana yhteensä 9. Asukkaiden kävelykierroksilla esittämiä näkemyksiä on huomioitu kaavaratkaisua laadittaessa.

Mielipiteet

Luonnoksen valmisteluvaiheessa on aineistojen nähtävilläoloaikoina jätetty yhteensä n.130 kirjallista mielipidettä.

Mielipiteissä yleisesti esiin tuodut tavoitteet:

- Pispalan omaleimaisen miljöön säilyminen
- Rakennusoikeus- ja suojeluperiaatteen tasapuolisuus ja kohtuullisuus
- Kaavan tulisi olla vanhojen rakennusten säilyttämiseen kannustava mutta lisärakentamisen mahdollistava
- Maisemanäkymien säilyminen
- Virkistysalueiden säilyminen
- Läpiajoliikenteen vähentäminen ja kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen
- Alueen palvelujen ja matkailun maltillinen kehittäminen

Näkemyseroja mielipiteissä on esiintynyt erityisesti suojelun, rakentamisen tehokkuuden sekä rakentamisen ohjaamisen suhteen. Näkemykset suojelusta vaihtelevat sen vastustamisesta tiukan suojelun kannattamiseen. Osassa mielipiteitä toivotaan rakennustehokkuuden nostamista uudessa kaavassa nykyisestä 0,5:stä ylöspäin, osa taas toivoo tehokkuuden laskemista. Rakentamisen ohjaamisen suhteen kannatusta on

saanut sekä rakentamisen vapaus että tiukka säätely. Samoja näkemuseroja on tullut esiin myös yleisötilaisuuksissa ja osallisryhmissä sekä kaavoittajille suoraan tulleessa palautteessa.

Kuntalais- ja muut aloitteet

Rakennusoikeustyöryhmän kuntalaisaloite Pispalan asemakaavoituksen lopettamiseksi jätettiin Tampereen kaupungille 26.11.2009. Kuudentoista henkilön allekirjoittamaa aloitetta ei ole vielä käsitelty.

Pispalan asukasyhdistys ry ja Pispalan Moreeni ry jättivät 26.10.2011 Pirkanmaan ELY-keskukselle aloitteen Pispalan RKY-alueelta Näsi- ja Pyhäjärvelle avautuvien maisemien inventoimiseksi ja määrittelemiseksi valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Aloite toimitettiin tiedoksi ja huomioitavaksi Tampereen kaupungille, Pirkanmaan maakuntamuseolle ja Pirkanmaan liitolle.

Kaavoituksen prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavan kulttuuriympäristöä koskevat tavoitteet yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän periaatelinjauksen mukaan:

Pispalan valtakunnallisesta kulttuuriympäristöstä tulee säilyä:

- alkuperäisiä rakennuksia, pihapiirejä ja rakennuskokonaisuuksia
- vanhojen rakennusten ominaispiirteitä
- kaupunkikuvaa, näkymiä sekä kaukomaisemaa
- muinaismuistot
- miljöössä merkittävät rakenteet: portaat ja pulterimuurit
- alueelle tyypillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyyppejä
- virkistysmahdollisuudet
- sosiaalinen ja kulttuurinen monimuotoisuus

Pispalan valtakunnallista kulttuuriympäristöä tulee kehittää niin, että:

- rakentamisen määrä, sijoittelu ja tyyli sopeutuvat ympäristöön; uudet rakennukset tuovat miljöölle lisäarvoa
- vanhoja rakennuksia laajennetaan Pispalan perinteen mukaisesti
- alue säilyy asuntotyypeiltään monimuotoisena
- palvelut säilyvät/uusia palveluita syntyy, yritystoiminta kehittyy
- matkailua kehitetään alueelle sopivalla tavalla
- ympäristöhaittoja hallitaan ja ehkäistään, mm. radon ja melu
- pysäköintijärjestelyt soveltuvat miljööseen
- julkinen ja kevyt liikenne kehittyvät
- virkistysmahdollisuudet kehittyvät

Kaava laaditaan siten, että se on kohtuullinen, tasapuolinen ja suojelua kannustava sekä selkeä pohja rakennusvalvonnan lupaharkinnalle.

3.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaluonnoksen pohjaksi laadittiin suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu, jonka raportti oli nähtävillä kesällä 2010. Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelussa tutkittiin laaditun inventointi-, selvitys- ja palauteaineiston pohjalta vaihtoehtoisia suojelumerkintöjä ja rakennusoikeuden käyttömahdollisuuksia I-vaiheen kaava-alueelta poimittujen 52 koetontin ja niistä muodostetun kuuden koealueen avulla. Koetontit edustivat mahdollisimman kattavasti erilaisia rakennustyyppejä ja tontteja sekä miljöön monimuotoisuutta.

Tulevan kaavan periaatteita tutkittaessa lähtökohtana oli löytää tonteille ja kortteleille suojelumerkintöjen periaate ja lisärakentamisen määrä, joka tukisi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljööön säilymistä ja kehittymistä. Erilaisten ratkaisumallien testauksen ja karsinnan avulla päädyttiin kolmeen ratkaisuvaihtoehtoon.

Kaikissa kolmessa vaihtoehdossa:

- rakennusoikeus jaettiin kerrosneliömetreinä rakennusaloille
- kerrosluvut osoitettiin pääasiassa toteutuneen tilanteen pohjalta
- suurimmalle osalle tonteista osoitettiin nykyisen kaavan tapaan käyttötarkoituksmerkintä, joka sallii asumisen sekä liike-, toimisto ja palvelutilat (A-17)
- valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöarvo huomioitiin yleismääräyksessä
- rakennusinventoinnin osoittamille arvoalueille osoitettiin alueellinen suojelumerkintä
- inventoinnin osoittamat erityisen arvokkaat I. luokan pihapiirit osoitettiin omalla merkinnällään
- inventoiduille rakennuksille oli kolme erilaista rakennuskohtaista Pispalaa varten kehitettyä suojelumerkintätyyppiä (srp-1, srp-2, ja srp-3), joita on vaihtoehdoissa kohdistettiin rakennuksille eri tavoin.
- kaikissa vaihtoehdoissa piharakennuksista suojeltiin vain arvokkaimmat (I lk), muut sai korvata uusilla. Tavoitteena oli tukea piharakentamisen kulttuurin elpymistä.
- Kaikissa vaihtoehdoissa suojeltavaksi merkityn rakennuksen sisällä sai ottaa tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön huolimatta rakennusoikeudesta. Tällä haluttiin edistää vanhan rakennuskannan säilymistä.
- Kaikissa vaihtoehdoissa oli tonttikohdaisia eroja rakentamisen tehokkuudessa.

Vaihtoehdoissa oli hieman erilaiset painotukset. Periaatteena oli, että kussakin vaihtoehdossa samantyyppisiä kohteita kohdeltaisiin valitun lähestymistavan puitteissa tasapuolisesti.

Vaihtoehto 1 noudatti tiukimmin rakennusinventoinnin suosituksia ja mahdollisti niukasti lisärakentamista. Tonttitehokkuudet määriteltiin rakennus-inventoinnin suositusten, muinaisjäännösten, rakentamisperinteen, maastollisten tekijöiden sekä luontoarvojen perusteella. Rakennusoikeuksien tuottama tonttitehokkuus oli perinteisesti tiiviisti rakennetuilla Pispalan pohjoisrinteen koetonteilla pääasiassa $e = 0,5$. Etelärinteen väljemmin rakentuneilla koetonteilla tehokkuus oli alempi, $e = 0,3 - 0,45$.

Vaihtoehto 2 noudatti väljemmin rakennusinventoinnin suosituksia ja mahdollisti laajennus- ja lisärakentamismahdollisuuksia useammalle tontille. Tässäkin vaihtoehdossa pohjoisrinteellä oli keskimäärin suurempi tehokkuus. Rakennusoikeuden määrittämisessä perusteet olivat samat kuin vaihtoehdossa 1, painottaen kuitenkin tavoitetta tonttitehokkuuden suurempaan yhtenäisyyteen, vaihteluväli oli $e = 0,4 - 0,5$. Vaihtoehdon rakennusoikeuksien yhtenäisyyspyrkimys tuotti paikoitellen kompromisseja suojelutavoitteiden suhteen.

Vaihtoehto 3 sovelsi vielä väljemmin rakennusinventoinnin suosituksia ja mahdollisti vaihtoehdoista runsaimmat laajennus- ja lisärakentamismahdollisuudet. Vaihtoehdon erityispiirteinä oli, että suojelluille 1. ja 2. luokan rakennuksille ei osoitettu rakennusoikeutta ja kerroslukua. Talon tuhoutuessa tilalle tuli rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteiltaan vastaava uudisrakennus. Vaihtoehto ei siten vaatinut tilalle täysin samanlaista, vaan painotus oli kaupunkikuvan säilyttämisessä. Lisäksi on huomioitava, että tämä vaihtoehto salli myös 3. lk asuinrakennusten korvaamisen uusilla. Koska tässä vaihtoehdossa suojellun talon rakennusoikeus

määrittyi sen massan perusteella, vaihteluväli tonttitehokkuuksissa oli suuri, $e = 0,5-1,1$. Vaihtoehto pyrki vahvistamaan Pispalan luonnetta tiiviinä ja uusiutuvana alueena mahdollistamalla runsaan täydennysrakentamisen, mutta oli samalla osin ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa.

3.5.2. Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtoraporttiin sisältyi alustava vaikutusten arviointi. Raportin nähtävilläolon jälkeen vaihtoehtojen vaikutuksia arvioitiin saatujen mielipiteiden (yli 60 kpl) ja viranomaislausuntojen ja -kommenttien (8 kpl) perusteella.

Mielipiteissä voidaan nähdä kolme päälinjaa suhteessa vanhan rakennuskannan suojeluun ja rakennusoikeuden määrään:

1. Vanhan rakennuskannan tiukka suojelu ja rakennusoikeuden rajoittaminen on tarpeen:
 - jatkokehittelyyn vaihtoehto 1
 - uudisrakentamiselle tiukat rajoitukset / palauttava rakentaminen sallittu
 - tuhoutunut suojelurakennus tulee voida rakentaa uudestaan

2. Vanhan rakennuskannan suojelu on tarpeen, mutta rakennusten laajennus- ja muokkausmahdollisuudet on turvattava:
 - jatkokehittelyyn vaihtoehdot 1 ja 2, jonkin verran myös vaihtoehtoa 3
 - osa kannatti rakennusoikeuden rajoittamista, osa nykyistä rakennusoikeutta tai sen vähennyksen kompensointia
 - vanhan rakennuksen laajennukset tulisi sallia – pispalalainen perinne
 - suurten vuokrakerrostalojen uudelleenrakentaminen turvattava

3. Nykyiset rakentamismahdollisuudet säilytettävä, tiukkojen määräysten sijaan parempaa rakentamisen ohjausta:
 - rakentamistapaohjeet kaavaa oleellisemmat - ei tarkkoja määräyksiä / rakennusaloja
 - nykyinen tehokkuus sallittava tasapuolisesti kaikille
 - ei lisärakentamisen rajoittamista
 - suurten vuokrakerrostalojen uudelleenrakentaminen turvattava
 - ei pakkosuojelua, suojelu kompensoitava
 - mahdollisuus maanpäällisiin kellareihin tulee säilyttää

Vaihtoehdoissa esitetyn suojelutoimikunnan perustaminen alueen rakentamista valvomaan sai varsin paljon kannatusta, enemmän ryhmissä 1 ja 2. Liikennettä ja pysäköintiä koskien mielipiteissä toivottiin sekä pysäköinnin hoitamista tonteilla sekä katupysäköinnin ja erillisten pysäköintialueiden lisäämistä. Virkistysalueiden ja maisemien turvaaminen sai runsaasti kannatusta.

Asukkaiden ja yhdistysten mielipiteet jakaantuivat, joten mielipiteiden pohjalta ei noussut yhtenäistä näkemystä siitä, millainen kaavan periaatteen tulisi olla.

Lausunnot saatiin Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, rakennusvalvonnalta, ympäristöterveydeltä ja tilakeskukselta sekä kommentti ympäristönsuojelulta. Yleisten alueiden suunnittelulla ja aluepelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

ELY-keskus ei ottanut suoraa kantaa rakennusoikeuteen eikä vaihtoehtoon vaan painotti suojelun ja rakentamisen ohjauksen tärkeyttä ja ratkaisujen tonttikohtaista tutkimista ja totesi, että vaihtoehtojen pohjalta ja lisärakentamisen sijoittumismahdollisuuksia ja rakentamista tarkastellen on löydettävissä ratkaisuja, jotka turvaavat

valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen. Maakuntamuseo korosti rakennuskannan osuutta alueen valtakunnallisessa merkityksessä, muutokset tulee tehdä miljöön ehdoilla. Museo piti vaihtoehtoja 1 ja 2 sopivimpina rakennetun ympäristön kannalta, mutta näki myös vaihtoehdossa 3 hyviä ominaisuuksia. Maakuntamuseo näki tarpeellisena rakennuskohtaisten suojelumerkintöjen tiivistämisen kahteen.

Rakennusvalvonta esitti määräysten karsimista ja selkiyttämistä, ympäristöterveys korosti radonin huomioinnin tärkeyttä sekä kaavassa että rakentamistapaohjeessa. Ympäristönsuojelu ilmaisi kommentissaan, että arvokkaimmat kasvilajit Pispalassa ovat neidonkieli ja koiruoho. Tilakeskus otti kantaa yhden kaupungin omistaman tontin vaihtoehtoihin.

3.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Yhdyskuntalautakunnan hyväksymä periaatelinjaus

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelun vaihtoehdoista saadun palautteen, kaavoittajien näkemysten sekä konsultilla teetetyn kymmenen tontin tontinkäyttösuunnitelmien perusteella laadittiin kaavaperiaate-esitys asemakaavojen uudistamisen pohjaksi. Yhdyskuntalautakunnan hyväksyi periaatteet 15.3 2011 (88 §).

Periaatteen kuvaus:

- suojelumerkintöjen ja rakennusoikeuden suhteen kaava on maltillinen, mahdollistava ja suojelua kannustava
- rakentamisen tapaa koskevissa määräyksissä painottuu Pispalan mittakaava ja rakeisuus
- kaava tarjoaa rakennusvalvonnalle selkeät työkalut rakennuslupavaiheen ohjaamiseen

Suojelu

- koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi valtakunnallisen arvon
- arvokkaille osa-alueille osoitetaan arvoaluemerkintä
- arvokkaille pihapiireille osoitetaan suojelumerkintä
- arvokkaille rakennuksille osoitetaan suojelumerkintä, merkintöjä on kahta eri tasoa:

Srp-1: tiukempi

- I - II-luokan asuinrakennukset, III-lk asuinrakennukset I-luokan pihapiirissä tai kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, erityisen arvokkaat piharakennukset
- purkaminen edellyttää ELY:n poikkeamislupaa

Srp-2: väljempi

- III-luokan asuinrakennukset, kaupunkikuvan kannalta merkittävät inventoimattomat vanhat asuinrakennukset, pihapiirin rakeisuuden kannalta tärkeät piharakennukset.
- Purkaminen edellyttää kaupungin lupaa. Vain arvokkaimmille piharakennuksille suojelumerkintä, muut saa korvata uusilla.

Rakennusoikeus

- osoitetaan kerrosneliönä rakennusaloille
- yleislinjana tonttien nykyinen tehokkuus MRL:n mukaan laskettuna: Pispalan valtatie eteläpuolella $e = 0,5$ ja pohjoispuolella $e = 0,3 - 0,5$
- rakennusoikeutta voidaan maltillisesti nostaa ja laskea tontti/korttelikohtaisesti, perusteena mm. suojelutavoitteet, käyttötarkoitus, maasto, liikennöitävyys,

- ympäristöhäiriöiden torjunta ja kaupunkikuvalliset syyt
- suojelutonteille pyritään saamaan kannustimia rakennusoikeuden osoittamisen keinoin
- maanpäällisten kerrosten sallimiseen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asuinrakennuksissa ei ole tarvetta
- talousrakennuksen ja autopaikan alle saa rinteessä rakentaa varasto- yms. tiloja rakennusoikeuden lisäksi

Suojelun kannustimet

- suojeltua rakennusta saa laajentaa vaipan sisällä huolimatta rakennusoikeudesta
- suojeltua rakennusta saa laajentaa ja korottaa rakennusalan ja massoittelumääräyksen/ kerrosluvun rajoissa huolimatta rakennusoikeudesta. Kun suojellulle rakennukselle osoitetaan nykyinen käytetty rakennusoikeus ja laajennuksen mahdollistava rakennusala, saa suojellussa rakennuksessa käyttää enemmän rakennusoikeutta kuin tilalle tehtävässä uudisrakennuksessa.
- piharakennuksille ja pienille asuinrakennuksille voidaan jättää rakennusoikeus osoittamatta, jolloin ne voivat ylittää rakennusoikeuden
- suojellun rakennuksen rakennusoikeus voidaan osoittaa käytettyä pienemmäksi lisärakentamisen mahdollistamiseksi toiseen rakennukseen

Rakentamisen ohjaus

- kaavaan sisällytetään massoittelumääräyksiä
- rakennusalat määritellään siten, että tontille syntyy useampia rakennuksia ja näkymät säilyvät, merkittävällä paikalla rakennusalojen määrittely tarkempaa, tonttien takaosissa väljempää
- arvoalueiden/arvokkaimpien kokonaisuuksien osalta määräykset ja ohjeistus on tarkempaa
- rakentamistapaohjeet laaditaan, tarvittaessa tonttikohtaisesti, sisältöä tuodaan kaavakartalle
- virtuaalimalli tehdään havainnollistavaksi materiaaliksi ja rakennusvalvonnan työkaluksi
- suojelutoimikuntaa ei esitetä perustettavaksi, hyödynnetään kaupunkikuvatoimikuntaa
- terveysnäkökohdat huomioidaan kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeissa sekä rakennusoikeuden sijoittelussa tontille

Pispalan kaavojen uudistamista linjaavan periaatepäätöksen merkitys kaavoitukselle on, että yhdyskuntalautakunta ohjaa kaavoitusta tekemään asemakaavaluonnokset hyväksymiään periaatteita noudattaen. Kaavaluonnoksesta saatava palaute tullaan esittelemään yhdyskuntalautakunnalle ja lautakunta voi ohjata ehdotusten laatimista.

Kaavaluonnos on laadittu yhdyskuntalautakunnan hyväksymän periaatteen pohjalta sitä edelleen kehittämällä viranomaistahoilta ja osallisilta saadun palautteen sekä selvitysaineiston perusteella.

Alustavat luonnokset

Syksyllä 2011 järjestettyä työpajatilaisuutta (29.9.2011) varten laadittiin alustavat kaavaluonnokset sekä vaihtoehtoja kaava-alueelta 8256 neljään ja kaava-alueelta 8257 yhteen kohtaan.

Kaavaluonnoksissa oli vaihtelua tonttitehokkuudessa lautakunnan hyväksymän periaatelinjauksen mukaisesti perusteena erilainen käyttötarkoitus, meluntorjunta, kaupunkikuvallisten vaurioiden korjaaminen, tontin heikko liikennöitävyys, korttelin

perinteinen rakentamistapa, ekologisten käytävien huomiointi ja kannustaminen suojeluun.

Saatujen osallismielipiteiden pohjalta päätettiin tasapuolistaa linjaa kaavaluonnokseen. Tonttitehokkuuksien erojen perusteiksi jäivät erilainen käyttötarkoitus ja ekologisten käytävien huomiointi siten, että rakennusoikeus ei tontilla kerrosneliömetreinä vähene. Ratkaisut on esitelty tarkemmin kohdassa 5.1.2 Rakennusoikeudet ja mitoitus.

Alustavia luonnoksia laadittaessa oli todettu, että periaatelinjauksen aineistossa esitetty suojellun rakennuksen jättäminen ilman rakennusoikeutta ei ollut toimiva kannuste; yleislinjan mukaista rakennusoikeutta ei olisi kannustinta käyttäen mahtunut sijoittamaan kaikille tonteille. Näin ollen kaavaluonnoksessa päädyttiin siihen, että suojelluille rakennuksille osoitetaan aina rakennusoikeutta.

Vaihtoehtokohtien karsinta

Kaava-alue 8256:

Vaihtoehtokohta 1: Pispalan portti

Alueelta laadittiin kaksi alustavaa vaihtoehtoa, joissa pysäköintijärjestelyt ja matkailua palveleva rakennus oli sijoitettu eri tavoin. Alustavassa vaihtoehdossa 1A oli Pispalanharjun kadun pohjoispuoleiselle alueelle osoitettu virkistysaluetta (VL) ja katualuetta, kadun eteläpuolelle yleinen pysäköintialue (LP) ja palvelurakennusten korttelialuetta (P), jolle on mahdollista sijoittaa esim. matkailua palvelevaa toimintaa. Vaihtoehdossa 1B oli kadun pohjoispuolella palvelurakennusten korttelialuetta (P) ja yleinen pysäköintialue (LP), jota oli ajateltu turistibussien pysäköintiin. Kadun eteläpuolelle oli osoitettu myös yleinen pysäköintialue. Molemmissa vaihtoehdoissa oli varaukset portaille Kiviaidankadulla harjun kummallakin puolella, huomioitu vanha raja-aita sm-merkinnällä sekä mahdollistettu muuntamon säilyminen Pispalanharjun eteläpuolella. Vaihtoehtoja on kehitetty eteenpäin ja laadittu kolmas vaihtoehto, selostettu kohdassa 5.1.3.

Vaihtoehtokohta 2:

Rajaportin rinteestä laadittiin konsultti- ja opiskelijatyönä neljä vaihtoehtoa:

Ve 2A: pysäköintialuetta laajennetaan

Ve 2B: pientaloja rinteeseen, alla pysäköintiä

Ve 2C: tehokasta pientalo- ja pienkerrostalorakentamista

Ve 2D: tehokasta pientalorakentamista

Alue siirrettiin ratkaistavaksi II-vaiheen kaavassa 8309. Perusteena oli se, että Rajaportin sauna ja rinne on järkevää ratkaista samassa kaavassa, huomioiden myös Pispalan valtatie joukkoliikenteen kehittäminen.

Vaihtoehtokohta 3: Kaupungin omistama pientalo tontilla 1024-8, Pispalanharju 32

Ve 3A: tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A-30), jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja ja ympäristöhäiriöitä tuottamattomia eli sama merkintä kuin muillakin tavanomaisilla asuintonteilla. Suojelumerkintä vanhalle asuinrakennukselle (srp-1), pihapiirille (sk-piha) ja kiinteälle muinaisjäänteelle (sm-4). Rakennusoikeutta 220 k-m²

Ve 3B: samat merkinnät kuin edellä, suojellun rakennuksen rakennusala on käytettävissä ainoastaan kerho-, kokous-, liike ja toimistotiloja varten.

Kaavaluonnokseen päädyttiin ottamaan vaihtoehto 3A. Aluetta elävöittävän toiminnan saaminen tontille tulee hoitaa tontin luovutusehdoilla tai –kilpailulla.

Vaihtoehtokohta 4: kaupungin omistama tontti 1029-7

Ve 4A: tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja ja ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja (A-30) eli sama merkintä kuin muillakin tavanomaisilla asuintonteilla.

Ve 4B: tontti osoitetaan yleiseksi pysäköintialueeksi (LP)

Kaavaluonnokseen valittiin vaihtoehto 4 A sillä perusteella, että pysäköintialueena etäisyydet pysäköintipaikoista viereisten asuntojen ikkunoihin jäävät liian vähäisiksi, alle 8 m.

Kaava-alue 8257:

Vaihtoehtokohta 1: tontti 1035-3, Pispankatu 6

Yksityisen omistamalle tontille laadittiin kolme alustavaa vaihtoehtoa, tavoitteena tutkia asuntokannan monipuolistamista ja suojelun kannustimia.

Ve 1A: käyttötarkoitus A-30. Rakennusoikeutta tontille 160 + 275 k-m² vastaten tonttitehokkuutta $e = 0,5$ ja ollen yleislinjan mukainen, vanhalle rakennukselle suojelumerkintä srp-1 ja pihalle sk-piha.

Ve 1B: käyttötarkoitus AKS-8. Asuinkerrostalojen korttelialue vanhusten ja erityisryhmien asuntoja varten. Tontille on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä. Rakennusoikeutta tontille 160 + 540 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,8$ ja ollen yleislinjaa enemmän. Suojelumerkintä rakennukselle srp-1, pihapiirille ei suojelumerkintää.

Ve 1C: käyttötarkoitus A-30 ja yleislinjaa suurempi rakennusoikeus 180 + 440 k-m², joka vastaa $e = 0,7$, vanhalle rakennukselle suojelumerkintä srp-1, pihapiirille ei suojelumerkintää. Suurin sallittu asuinhuoneiston huoneistoala asuntoa kohti tontilla on 65 k-m².

Tontilla päädyttiin ratkaisuun Ve 1A, siten että tontille osoitetaan rakennusoikeutta $e=0,5$ mukaan (160 + 275 k-m²), mutta tontille ei osoiteta merkintää sk-piha. Ratkaisu on rakennusoikeuden suhteen tasapuolisen linjan mukainen.

Kaava-alueiden rajauksia on tarkistettu luonnosvaiheessa. Kaava-alueesta 8256 rajattiin pois Rajaportin rinnetontti sekä siihen liittyvät katualueet. Ko. tontti käsitellään kaavoituksen II-vaiheessa osana Rajaportin saunatontin ja liikennealueen kokonaisuutta. Kaava-alueesta 8257 rajattiin kaakkoisosan suurimmaksi osaksi valtakunnallisesti merkittävän rakennetun alueen rajauksen ulkopuolella olevat alueet, joiden ratkaiseminen on luontevampaa kaavoituksen III-vaiheessa osana Tahmelan kaavamuutosta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1. Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Pispalan nykyisen suojelukaavan laatimisprosessin kannalta ongelmallista on, että kaavaa laadittaessa suojeltavia vanhoja rakennuksia on jäljellä varsin vähän. Aiemmat kaksi kaavoitusvaihetta olivat molemmat vaikeita, joten on ymmärrettävää, että kolmatta kierrosta haluttiin kaikin keinoin välttää. Viivytys on kuitenkin maksanut monta purettua rakennusta ja edistänyt kulttuuriympäristön murenemistä. Rakennusinventoinnin arvoalueet paljastavat tämän asiointilan selvästi; arvoalueet ovat pieniä ja pirstaleisia. Rakennusinventointi suosittelee näillä säilyneillä alueilla uudisrakentamisen välttämistä. Kehityksen pysäyttäminen on kuitenkin hankalaa tilanteessa, jossa alueen kulttuuriympäristön arvon kannalta olennaista, inventoitua rakennuskantaa on kaava-alueilla 8256 ja 8257 enää 55 % kokonaismäärästä. Suojelukaavan laatimisen kannalta olisi helpompaa, jos vanhaa rakennuskantaa olisi selkeästi enemmän ja rakennusoikeuden peruslinja voitaisiin muodostaa puhtaammin suojelun lähtökohdista. Koska uutta rakennuskantaa on jo lähes puolet kaikista rakennuksista, ne muodostavat jo niin vahvan linjan, ettei sitä voi rakennusoikeutta määritettäessä sivuuttaa.

Kaavaluonnos onkin laadittu siten, että se on suojelukaavan ja tasapuolisen täydennyskaavan yhdistelmä. Kaava ei pysäytä miljöön muutosta, mutta pyrkii muutoksen hallintaan. Alueella on tontteja, joilla yleislinjan tehokkuuden $e = 0,5$ soveltaminen tontille ei tuota ongelmia suojelutavoitteiden suhteen. Osalla tonteista tämän rakennusoikeuden sijoittelu tontille on jossakin määrin ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa siitä huolimatta, että toteutus olisi paras mahdollinen. Toisaalta lähistöltä yleensä löytyy aina esimerkkejä, jossa tiivis ratkaisu on tuottanut hyvää miljöötä.

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, on kaavaan sisällytetty suojelun kannustimia, rakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laadittu rakentamistapaohje. Pispalan vaativassa maastossa kaavalla on kuitenkin mahdotonta määrätä ja ratkaista kaikkea. Tästä syytä kaava jättää harkintaa myös rakennuslupavaiheeseen.

Kaava-alueista 8256 ja 8257 on laadittu yksi asemakaavaluonnos. Kaava-alueelle 8256 on suunnittelualan itäpäähän ns. Pispalan portille laadittu kolme vaihtoehtoa, jotka esitetään erillisellä kartalla.

4.1.1. Kulttuuriympäristön suojelu

Kaavaluonnos sisältää suojelumerkintöjä rakenteille, rakennuksille, pihapiireille ja arvoalueille. Suojelumerkintöjen kohdistamisessa on käytetty kaavoittajan harkintaa ja painotettu rakennusinventointia enemmän kaupunkikuvallisia tavoitteita. Suojelumerkintöjen kohdistaminen suhteessa rakennusinventoinnin arvoluokitukseen on esitetty liitteessä 15.

Pispalan kulttuurihistoriallinen valtakunnallinen arvo sekä alueen porrasyhteydet on huomioitu yleismääräyksessä:

Kaikki suunnittelu ja rakentaminen tulee tehdä niin, että alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja arvokas rakennuskanta säilyy. Museoviranomaiselle tulee antaa lausuntomahdollisuus valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita - ja alueita koskevissa merkittävissä hankkeissa.

Alueen olemassa olevat porrasyhteydet tulee säilyttää.

Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009.

Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat suojelumääräysten pohjana on aluetta koskeva rakennusinventointi; Pispalan - Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2009, VäliRaportti II. Miia Hinnerichsen, Pirkanmaan maakuntamuseo.2009. Rakennusten, pihapiirien ja arvoalueiden arvokkaat ominaispiirteet on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa kohdeluettelossa.

Kaava-aluekohtaiset kohdeluettelot ovat kaavaselostuksen liitteinä 16 ja 17. Pispalan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänteet osoitetaan kaavakartalla myös erillisenä karttaesityksenä.

sr/r

Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne, jota ei saa purkaa. *Merkinnällä on osoitettu yksi kaivo kaava-alueella 8256, tontilla 1022-6. Katuvarsien muurirakenteita ei ole osoitettu tällä merkinnällä. Perusteena on, että muurit on katsottu uusimista tarvitseviksi tukirakenteiksi. Muutamille kohdille on osoitettu liittymäkiellot. Muurirakenteita koskeva yleismääräys on esitetty kohdassa 4.1.4. Rakentamisen ohjaus.*

sm-4

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. *Merkinnät ja rajaukset on osoitettu Maakuntamuseon laatiman arkeologisen inventoinnin perusteella. Yksi kohde tontilla 1301-3 on osoitettu Santalahden arkeologisen inventoinnin perusteella.*

sk-piha

Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri, jonka ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulee säilyttää perinteisenä. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.

Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti I luokkaan arvotetuille pihapiireille.

Merkintä on jätetty pois sellaisilta pihoilta, jossa rakennukselle on myönnetty purkulupa tai joilla merkintä olisi huomattavassa ristiriidassa tontille osoitetun tasapuolisen lisärakentamisen kanssa. Tällaisia ovat kaava-alueella 8256 tontti 1017-7 ja 1013-28 ja kaava-alueella 8257 tontit 1043-11, 1035-3, 1036-9 ja 1315-1.

sk-2

Kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Aluetta koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on sovitettava sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta pihapiiriin ja katukuvaan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien.

Arvoalueiden rajausten pohjana ovat rakennusinventoinnin arvoalueet. Merkintä on osoitettu kaikille alueille inventoinnin luokituksesta riippumatta. Koska rakennusinventoinnin arvoalueet ovat varsin repaleisia ja pieniä, on aluerajauksia

laajennettu maastossa ymmärrettäviksi kokonaisuuksiksi, jolloin mukaan on tullut myös uudisrakennuksia.

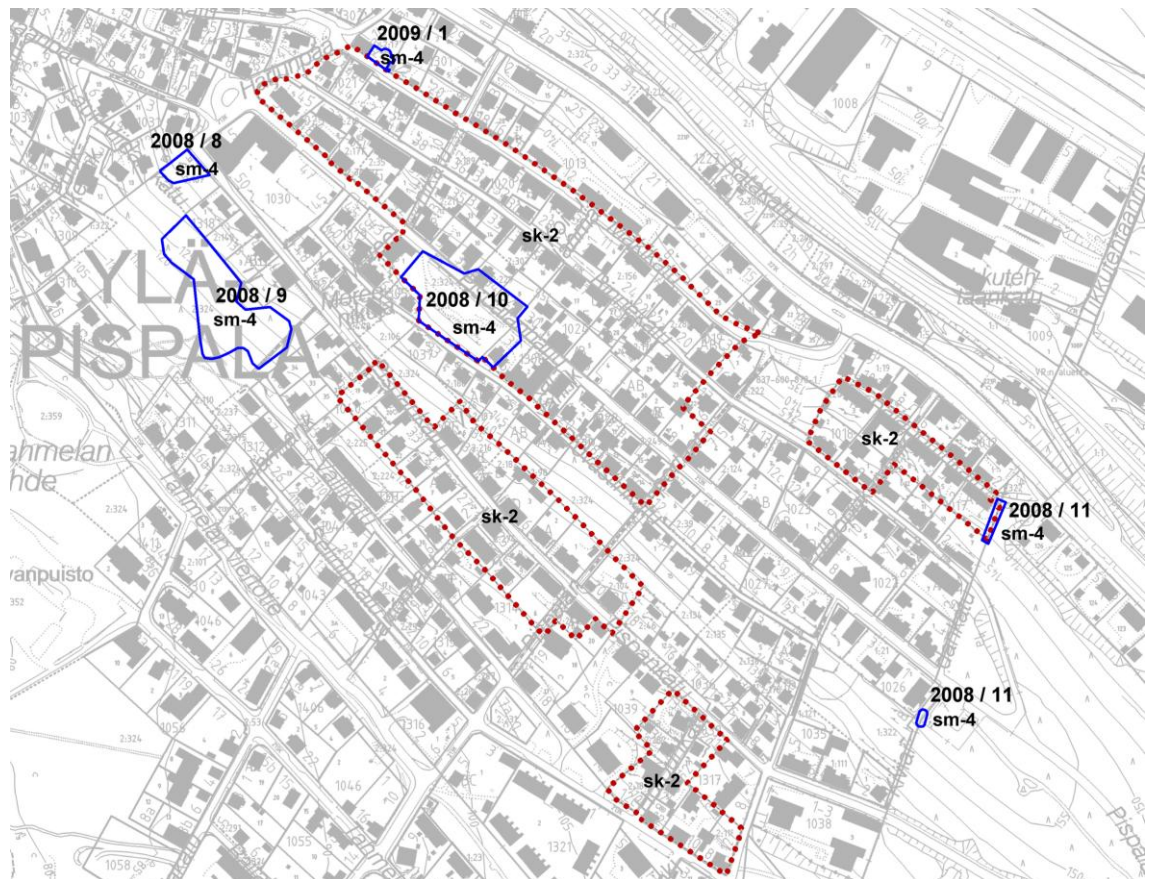
Pispalanharjun, Rinnekadun ja Mäkikadun arvoalueet muodostavat kokonaisuuden, joka hahmottuu katumiljöinä.

Rajaportin arvoaluetta on laajennettu käsittämään korttelin 1018 asuintontit. Nämä tontit muodostavat harvinaisen korttelin, jossa kaikki vanhat asuinrakennukset ovat jäljellä.

Aluerajaus ottaa huomioon Pumppukaivonkadun portaiden miljöö.

Pispankadun arvoalue on rajattu rakennusinventoinnin mukaisesti.

Vallikadun arvoaluetta on laajennettu Horpunkadun suuntaan. Rajaus huomioi Horpunkadun varsin hyvin säilyneen miljöö.



Kuva: Muinaisjäännösalueet (sm-4) sekä kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti säilytettävät aluekokonaisuudet (sk-2).

srp-1

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin pispalalaista rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen ulkoasua ei tule muuttaa kuin erittäin perustellusta syystä, palauttavat korjaukset ovat suositeltavia.

Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti I ja II luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille ja I lk:n piharakennuksille. Asuinrakennusten osalta sijainti arvokkaassa pihapiirissä (I lk) tai arvoalueella on ollut perusteena tämän merkinnän osoittamiselle myös joillekin III lk:n taloille. Tällä halutaan turvata kaava-alueiden katumiljöön säilymistä.

Rakennuksen purkamisen poikkeamisluvalla: päätöksen tekee ELY-keskus

srp-2

Suojeltava rakennus. Rakennuksella on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen ulkoasua ei tule muuttaa kuin erittäin perustellusta syystä, palauttavat korjaukset ovat suositeltavia. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korvaava rakennus tulee sovittaa huolellisesti pihapiiriin ja katukuvaan.

Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti III luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille. Tämä merkintä on annettu myös yhdelle inventoimattomalle vanhalle asuinrakennukselle omistajan kanssa sopien (1021-3) ja II lk:n piharakennukselle (1018-1) kaupunkikuvallisen merkityksen vuoksi. Myös joillekin II luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille ja I lk:n piharakennuksille on kaupunkikuvallisen harkinnan pohjalta annettu tämä merkintä.

Purkamislupaa haetaan rakennusvalvonnan kautta; päätöksen tekee ympäristö- ja rakennusjaosto.

Kokonaan ilman suojelumerkintää on jätetty kaava-alueelta 8256 kolme inventoitua asuinrakennusta: II ja III lk:n asuinrakennukset tontilla 1301-4 niiden vaatimattoman kaupunkikuvallisen merkityksen takia sekä tasapuolisen rakennusoikeuden sijoittelun mahdollistamiseksi sekä asuinrakennus (I lk) tontilla 1017-7 poikkeamisluvalla myönnetyn purkuluvan vuoksi. Purkulupapäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.

Kaava-alueella 8257 korttelin 1037 tontilla 9 asuinrakennukselle (II lk) ei ole osoitettu suojelumerkintää. Pienen rakennuksen sijainti keskellä erittäin jyrkän tontin yläosaa olisi johtanut naapureihin nähden tasapuolisen lisärakentamisen hankalaan sijoittamiseen tontilla, jonka alaosalla on merkitystä ekologisenä käytävänä.

Korttelin 1043 tontilla 9 sijaitsevalla 1960-luvulla rakennetulla rakennuksella ei ole katsottu olevan sellaista merkitystä muuttuneessa ympäristössään, että se tarvitsisi suojelumerkintää.

Katselmuks

Syksyllä 2011 järjestettiin katselmuksia tonteille, missä omistaja katsoi rakennuksen olevan huonokuntoinen ja esitti rakennuksen jättämistä suojelun ulkopuolelle. Katselmuksissa olivat mukana perinnerakennusmestari Tapani Koironen Pirkanmaan maakuntamuseota, tarkastusinsinööri Jyrki Ottman rakennusvalvonnasta ja projektiarkkitehti Riikka Rahkonen Maankäytön suunnittelusta. Katselmuksia järjestettiin kymmenelle tontille:

Pispankatu 6
Pispalanharju 27 (piharakennus)
Pispalanharju 9
Pispalanharju 23 b
Selininkatu 12
Pispankatu 11
Pispankatu 8
Pispankatu 18
Provastinkatu 7 (piharakennus)
Mäkikatu 23 (piharakennus)

Rakennuksista on laadittu maakuntamuseon ja rakennusvalvonnan yhteiset tarkastusraportit. Rakennusta koskeva tarkastusraportti toimitetaan kaavan nähtävilläoloaikana rakennuksen omistajille. Katselmuksen perusteella ei ole jätetty yhtään rakennusta ilman suojelumerkintää. Suojelumerkinnän poistamiseksi

edellytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kuntotutkimusta, jossa rakennuksen korjauskelvottomuus todennetaan. Kuntotutkimusta edellytetään lähtökohtaisesti asuinrakennuksilta, I-luokan piharakennusten osalla käytetään harkintaa rakennuksen sijainnin pohjalta; onko se kaupunkikuvallisesti näkyvä tai sijaitseeko se arvokkaassa pihapiirissä. Kuntotutkimusten tulokset huomioidaan suojelumerkinnöissä kaavojen ehdotusvaiheessa.

Rakennuksen korjaustarpeen laajuutta arvioitaessa vertailukohtana käytetään rakennusta siinä tilassa kuin se viimeksi on ollut käyttökelpoinen ja kunnossa. Mikäli suurin osa rakennuksen rakenteista ja rakennusosista joudutaan uusimaan, on rakennus mahdollisesti korjauskelvoton.

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista (MRL 139§).

Suojelumerkinnän poistamisen edellytyksiä arvioitaessa huomioidaan rakennuksen kunnan lisäksi

- rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön; rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä (MRL 119§)
- rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo
- kaupunkikuvallinen merkitys
- ympäristön olosuhteet, jos ne vaikeuttavat huomattavasti rakennuksen ylläpitoa

Suojeluun kannustaminen

Kaavaluonnoksia laadittaessa on ollut tavoitteena, että suojellun rakennuksen tontilla olisi mahdollista tehdä kiinteistöä kehittäviä lisärakentamis-, laajennus- tai muuntelutoimenpiteitä alueen rakennusperinteen mukaisesti ja että vanhan rakennuksen säilyttäminen olisi purkamista kannattavampaa.

Suojelukaavoissa yleinen kannustinmääräys sallii vaipan sisäisten tilojen ottamisen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Pispalan asuinrakennuksista monet ovat kivijalka- ja ullakkotiloiltaan matalia ja radon saattaa estää kivijalkatilojen hyödyntämistä, joten tällainen kannuste ei hyödyttäisi kovin monia. Tästä syystä on tutkittu myös muita kannustamisen tapoja, jotka mahdollistaisivat laajennuksia, korotuksia ja piharakentamista. Yhdyskuntalautakunnan hyväksymän kaavaperiaatteen pohjalta on laadittu seuraava yleismääräys:

Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa vaipan sisällä tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön sekä laajentaa rakennusta rakennusalan puitteissa rakennusosalalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta.

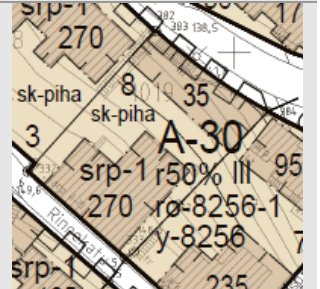
Tontilla, missä on suojeltuja rakennuksia saadaan käyttää uudisrakentamiseen varatulle rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy.

Hissin saa rakentaa rakennusoikeudesta huolimatta ellei se aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Hissikannuste on haluttu ottaa kaavaan siitä huolimatta että hissien rakentaminen on realistista vai harvassa tapauksessa.

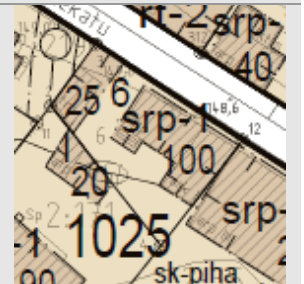
Kannustimia havainnollistavat esimerkit:

Pienkerrostalo:1019-8, Rinnekatu 18
 Tontin koko: 609 m²
 Rakennusoikeus: 305 k-m²
 Käytetty rakennusoikeus (Facta): 525 k-m²



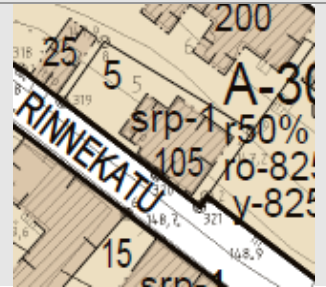
Esimerkkilotilla on ylitetty huomattavasti yleislinjan $e = 0,5$ mukainen rakennusoikeus. Rakennusoikeus on jaettu rakennusaloille ($270+35= 305$), joten suojeltavalle rakennukselle tulee merkityksi rakennusoikeutta käytettyä vähemmän ja loput 35 k-m^2 uudisrakennukselle. Se, että suojellussa talossa on jo ylitetty tehokkuus $e = 0,5$ ei estä uudisrakennuksen rakentamista. Suojellussa rakennuksessa on myös mahdollista ottaa rakennuksen vaipan sisällä tiloja käyttöön, mikäli sellaisia on. Ullakkotilojen hyödyntämismahdollisuudesta ei ole varmuutta, koska rakennuksesta ei ole käytössä leikkauskuvaa. Rakennusta ei voi korottaa, koska sen toteutunut kerrosluku on jo osittain yli kaavan salliman korttelikohtaisen kerrosluvun $r\%50 \text{ III}$. Käytettävissä olevan tiedon pohjalta tontilla voidaan suojelutilanteessa käyttää vähintään tonttitehokkuus $e = 0,9$. Mikäli kaavan rakennusoikeuden ylittävä suojeltu rakennus tuhoutuu, sen uudelleen rakentaminen entisen kokoisena edellyttää poikkeamislupaa ELY-keskukselta.

Pienikokoinen asuinrakennus erittäin pienellä tontilla: 1025-6, Rinnekatu 41
 Tontin koko: 250 m²
 Rakennusoikeus: 125 k-m²
 Käytetty rakennusoikeus piirustuksista: 152 k-m², vajaa ei ole laskettu kerrosalaan



Esimerkkilotilla on ylitetty huomattavasti yleislinjan $e = 0,5$ mukainen rakennusoikeus. Rakennusoikeus on jaettu rakennusaloille ($100+25=125$). Talolle määritelty rakennusala mahdollistaa kuistin muuttamisen lämpimäksi tilaksi, mikä nykyisen kaavan voimassa ollessa vaatisi ELY-keskuksen poikkeamislupaa suuren rakennusoikeuden ylityksen vuoksi. Piharakennuksen voi korvata uudella. Rakennusta ei voi korottaa, koska rakennuksen kerrosluku on jo II. Kannustimilla on suojelutilanteessa käytettävissä $n. e = 0,73$. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, sen uudelleen rakentaminen entisen kokoisena edellyttää poikkeamislupaa ELY-keskukselta.

Pienikokoinen asuinrakennus erittäin pienellä tontilla: 1020-5, Rinnekatu 30
 Tontin koko: 205 m²
 Rakennusoikeus: 105 k-m²
 Käytetty rakennusoikeus (rava): 101 k-m²



Rakennusta on mahdollista korottaa vähäisesti. Noin 1 m korotuksella yläkertaan saa n. 50 k-m² tilaa, jolloin suojelutilanteessa on mahdollista käyttää rakennusoikeutta n. $e = 0,74$.

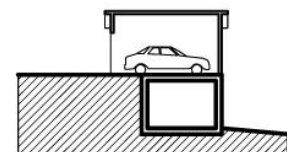
Suojelluille rakennuksille osoitettujen kannustimien hyödyntämismahdollisuus riippuu talon ja tontin ominaisuuksista. Tilaston laatiminen kaava-alueen suojelluissa rakennuksissa ja niiden tonteilla käytettävissä olevista varsinaisen rakennusoikeuden ylittävistä rakentamismahdollisuuksista on vaikeaa rakennuksia koskevan lähtötiedon puutteellisuudesta johtuen; se edellyttäisi mittauspiirustuksia ja näihin pohjautuvia rakennusvalvonnan päätöksiä.

Kannustimia hyödyntäen on päästy siihen, että suurimmalla osalla suojelutonteista voidaan toteuttaa jokin kehittämistoimenpide, kuten piharakennuksen uusiminen tai kokonaan uuden rakentaminen, autokatoksen muuttaminen talliksi, asuinrakennuksen laajentaminen tai korottaminen, toisen asuinrakennuksen rakentaminen tai vaipan sisäisten tilojen käyttöönotto. Pienellä osalla tonteista kannustimien hyödyntäminen rajoittuu vaipan sisäisten tilojen käyttöön ottoon tilojen omaisuuksien sallimissa rajoissa. Korotuksista enemmän kohdassa *4.1.4 Rakentamisen ohjaus, korottaminen*

Muut kaavalliset kannustimet:

Pysäköimispaikan ja enintään 45 k-m² piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Tällä pyritään kannustamaan pienten piharakennusten sovittamista perinteisen jylhästi maastoon. Kannustin mahdollistaa myös lisätilaa pienasunnolle. Tätä mahdollisuutta voidaan hyödyntää rakennusaloista ja maastosta riippuen kaikilla tonteilla.



4.1.2. Rakennusoikeudet ja mitoitus

Rakennusoikeuksien määrittelyssä on noudatettu tavoitetta mahdollisimman tasaisesta rakennusoikeudesta. Rakennussuojelua ei ole käytetty perusteena rakennusoikeuden vähentämiseen. Rakennusoikeudet on osoitettu tonteille kerrosneliömetreinä viiden neliön tarkkuudella.

Rakennusoikeutta on pyritty jakamaan eri rakennusaloille sekä suojeltujen rakennusten että inventoimattomien rakennusten tonteilla huomioiden kaupunkikuvaa ja tontin mahdollisuuksia rakennusoikeuden sijoitteluun. Rakennusoikeutensa jo käyttäneiden tai ylittäneiden tonteilla rakennuksen rakennusalalle merkitty rakennusoikeus saattaa olla tästä merkintätavasta johtuen alle toteutuneen. Muissa tapauksissa suojeltujen rakennusten osalle on pyritty merkitsemään käytetty rakennusoikeus käytettävissä olevan tiedon pohjalta. Joidenkin suojeltujen rakennusten osalla on rakennusoikeudessa huomioitu myös mahdollista korotusta. Joidenkin, yleensä pikkutalotyyppeistä, rakennusten osalla on rakennusoikeus merkitty kannustumielessä toteutunutta alemmaksi, jotta lisärakentaminen olisi mahdollista.

Rakennusoikeus koskee suojeltujen rakennusten rakennusaloilla uudisrakentamistilannetta. Rakennusalalle osoitetun rakennusoikeuden voi ylittää kannustimin edellisessä kohdassa esitetyin tavoin.

Rakennusoikeudet vastaavat valtaosalla A-30-korttelialueilla tonttitehokkuutta $n. e = 0,5$. Mikäli pyöritys vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,49$, on kaavaan merkitty tehokkuutta $e = 0,51$ vastaava luku. Kaava-alueella 8256 A-30 –korttelialueiden tonteilla rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,5-0,51$ yhtä kaupungin omistamaa tonttia lukuun ottamatta:

Korttelin 1024 tontilla 8 rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,44$. Tontista puolet on muinaismuistolailta rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä suoja-alueineen (sm-4), mikä rajoittaa huomattavasti mahdollisuuksia sijoittaa rakennusoikeutta tontille. Rakennusoikeus mahdollistaa kuitenkin huomattavan lisärakennuksen.

Kaava-alueen 8257 korttelin 1037 tonteilla 7-11 ja 13 on säilytetty nykyisen voimassa olevan kaavan nro 6686 tonttitehokkuus, tehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,36-0,47$. Tontteihin oli kaavamuutoksessa nro 6686 liitetty kiinteistönomistajien omistuksessa ollutta puistoa siten, että se ei vaikuttanut nostavasti rakennusoikeuteen. Perusteena rakennusoikeuden säilyttämiseen nykyisellä tasolla on tontin jyrkän alaosan merkitys ekologisena käytävänä sekä rakentamisen sovitus Provastinkadun miljööseen näkymiä säilyttäen.

Korttelissa 1036 on liitetty kaavatontteihin 23, 24 ja 25 voimassaolevan kaavan nro 5166/25S mukaista puistoaluetta, joka on kiinteistönomistajien omistuksessa. Rakennusoikeus on säilytetty kerrosneliömetreinä entisellä tasolla, tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $0,32-0,33$. Ratkaisu noudattaa samaa linjaa ja perusteluja kuin edellä esitetty korttelin 1037 osalta.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu peruslinjaa $e = 0,5$ vastaavasta suurempia rakennusoikeuksia muista poikkeavan käyttötarkoituksen takia:

Kaava 8256:

Pispalan koulu (YO), tonttitehokkuutta on nostettu tasolle $e = 1,05$
Lastenkoti Toivontupa ja Toivonrinne (P-3), tonttitehokkuudet ovat $e = 0,55$ ja $1,09$;
rakennusoikeuden nostaminen mahdollistaa toiminnan laajentamisen tontilla.

Tonttikohtaiset rakennusoikeudet on esitetty rakennusoikeustaulukoissa, liitteet 13 ja 14

sekä karttaesityksenä liitteessä 12.

Tilastot:

Kaava-alueen 8256 pinta-ala on 8,7 ha, josta 0,4 ha vaihtoehtoaluetta, jonka tilastoja ei ole tässä esitetty.

Kaava-alueesta on osoitettu asumiseen 5,9 ha, palvelualueiden korttelialueiksi 2,6 ha, yleisten alueiden korttelialueiksi 0,38 ha sekä virkistysalueiksi 0,3 ha. Liikennealuetta on osoitettu 1,4 ha ja erityisaluetta 0,01 ha. Asumiseen osoitettu alue on pienentynyt 0,5 ha, joka johtuu lähinnä palvelualueiden korttelialueen muodostamisesta. Toisaalta yksi Y-tontti on muutettu asuintontiksi. Virkistysalueen määrä kaava-alueella on kasvanut 0,07 ha, koska yksi Y-tontti on muutettu virkistysalueeksi. Liikennealueen määrä kaava-alueella on vähentynyt 0,018 ha, mikä johtuu katualueiden liittämistä tontteihin.

Rakennusoikeutta kaava-alueella 8256 on 35455 k-m², missä on lisäystä 2613 k-m², mikä johtuu lähinnä yleisten rakennusten korttelialueiden (Y) ja palvelurakennusten korttelialueiden (P) rakennusoikeuksien lisäyksestä.

Käytettyä rakennusoikeutta on kaava-alueella 8256 n. 29425 k-m², johon kaava mahdollistaa lisäystä 6030 k-m² (20%).

Kaava-alueella 8256 tonttien määrä on 113 kpl (A-30, YO, P-3), jossa on vähennystä yksi tontti, joka on muutettu virkistysalueeksi. Tässä ei ole vielä huomioitu vaihtoehtoalueen ratkaisuja

Kaava-alueen 8257 pinta-ala on 10,4 ha.

Kaava-alueesta on osoitettu asumiseen 6,8 ha, virkistysalueiksi 2,3 ha, liikennealueiksi 1,3 ha ja erityisalueeksi 0,01 ha. Asumiseen osoitettu alue on suurentunut 0,08 ha. Virkistysalueen määrä kaava-alueella on vähentynyt 0,07 ha, mikä johtuu kaupungin lunastamatta jättämien puistoalueiden liittämistä takaisin kaavatontteihin. Liikennealueen määrä kaava-alueella on vähentynyt 0,01 ha, mikä johtuu katualueiden liittämistä tontteihin.

Rakennusoikeutta kaava-alueella 8257 on yhteensä 33 165 k-m², missä on vähennystä 11 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeus on kokonaisuudessaan asumiseen osoitettua. Käytettyä rakennusoikeutta on kaava-alueella 8257 n. 25905 k-m², johon kaava mahdollistaa lisäystä 7260 k-m² (28%).

Kaava-alueilla on rakennusoikeutta yhteensä 68 620 k-m², jossa lisäystä on 18040 k-m².

Kaava-alueella 8257 tonttien määrä (A-30) pysyy ennallaan, 110 kpl.

Suojelumerkintöjen jakautuminen kaava-alueilla:

Kaavamuutosalue 8256:

Asuinrakennuksia 131 kpl, joista inventoituja 88 kpl (67 %).

Piharakennuksia 89 kpl, joista inventoituja 39 kpl (43%).

Kaavatontteja (A10+ YO+Y) 114 kpl, joista 1 lk pihapiirejä rakennusinventoinnissa 22 kpl (19%).

Kaavaluonnoksessa 8256 on osoitettu suojelumerkintöjä seuraavasti:

	srp-1 kpl	srp-2 kpl	sk-piha	sk-2
Asuinrakennus	69	18		
Piharakennus	18	2		
Pihapiiri/tontti			19	65
Yht.	87	20	19	65

Kaavamuutosalue 8257

Asuinrakennuksia 118 kpl, joista inventoituja 71 kpl (60%).

Piharakennuksia 68 kpl, joista inventoituja 24 kpl (35%).

Kaavatontteja (A10+A) 110 kpl, joista 1 lk pihapiirejä rakennusinventoinnissa 20 kpl (18%).

Kaavaluonnoksessa 8257 on osoitettu suojelumerkintöjä seuraavasti:

	srp-1 kpl	srp-2 kpl	sk-piha kpl	sk-2
Asuinrakennus	49	19		
Piharakennus	9	1		
Pihapiiri/tontti			16	28
Yht.	58	20	16	28

Kaava-alueet yhteensä:

srp-1	srp-2	sk-piha	sk-2
145 kpl	40 kpl	35 kpl	93 kpl

Kaava-alueiden asuinrakennuksista on suojeltu 155 kpl (62 %), 118 kpl srp-1-merkinnällä (47 %) ja 37 kpl srp-2-merkinnällä (15 %).

Kaava-alueiden piharakennuksista on suojeltu 30 kpl (19 %), 27 kpl srp-1-merkinnällä (17%) ja 3 kpl srp-2 –merkinnällä (2 %). Suojeltuja rakennuksia on 140 tontilla eli 63% kaavatonteista.

Kaavaluonnosten kaavatonteista (113+110= 223) 35 kpl (16 %) on osoitettu arvokkaiksi merkinnällä sk-piha.

Arvoalueisiin kuuluu 93 tonttia eli 42 % kaavatonteista (A-30, YO ja P-3).

Kiinteitä muinaisjäännöksiä merkinnällä sm-4 on kaava-alueella 8256 yhteensä kuudella tontilla sekä Pispalanportin vaihtoalueella.

4.1.3. Kaavan 8256 vaihtoehtokohta Pispalan portti:

Vaihtoehtojen avulla on haluttu tutkia matkailun kehittämistä ja pysäköinnin järjestämistä. Vaihtoehtoisissa 1A ja 1B on tavoitteena ollut, että mahdollinen palvelurakennus ei ole sisääntulonäkymässä leimaa-antavin elementti; Pispala on kuitenkin ennen kaikkea asuinalue.

Ve 1A:

Rinnekadun ja Pispalanharjun rajaamalle alueelle on osoitettu yleisten pysäköintilaitosten korttelialuetta (LPY). Maanalaisen pysäköintilaitoksen päälle saa sijoittaa pysäköintipaikan. Maanalaisen pysäköintihallin sisäänkäynti on maastollisesti järkevintä sijoittaa Rinnekadun puolelle.

Pispalanharjun kadun eteläpuolelle on osoitettu palvelurakennusten korttelialuetta (P), johon on mahdollista sijoittaa esimerkiksi matkailua palveleva rakennus ja sen eteen turistibussien pysäköintiä. Rakennusoikeutta on tontilla 350 k-m², kerrosluku on r50%III. Tontille rakennettavasta rakennuksesta tulee varata sähkölaitoksen osoittamasta paikasta jakelumuuntamo varten enintään 30 m²:n suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen. Tontin rajalla on vanhaa Pispalan raja-aitaa, joka on osoitettu merkinnällä sm-4: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kiviaidankadulta on osoitettu varaukset portaille jalankululle varattuina katuina.

Aluevarausten pinta-alat:

P:1139,2 m², josta varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella 325 m²

LPY:1375,5 m²

Katu 1692,6 m²

Jalankululle varattu katu 139,1 m²

Yhteensä 4346,4 m²

Ve 1B:

Vaihtoehdossa on laajennettu Rinnekadun ja Pispalanharjun katujen katualuetta turistibusseja palvelevan kääntörampin mahdollistamiseksi. Turistibussien pysäköinti on ajateltu tapahtuvan Pispalanharjun kadun varressa. Jäljellejäävä viheralue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), (Harjunkulma) ja katualueeksi.

Pispalanharjun kadun eteläpuolelle on osoitettu yleistä pysäköintialuetta (LP) ja sen eteläpuolelle palvelurakennusten korttelialuetta (P). Tontille voi sijoittaa edellisen vaihtoehtoon tapaan matkailua palvelevaa tai muuta palvelutoimintaa, rakennusoikeutta tontilla on 240 k-m². Kerrosluku on r75%II. Tontille on osoitettu rakennusala maanalaiselle tilalle johon saadaan sijoittaa yhdyskuntateknisiä tiloja työtiloineen yhteen tasoon. sm-4-alueen ja porrasyhteyksien varausten suhteen vaihtoehto ei poikkea edellisestä.

Aluevarausten pinta-alat:

P: 248,6 m²

VL: 508,5 m²

LP: 565,6 m²

Katualue: 2572,6 m²

Jalankululle varattu katu: 126,1 m²

Yhteensä 4021,4 m²

Ve 3:

Vaihtoehto on 0-vaihtoehto säilyttäen miljööön nykyisellään. Alueelle ei ole osoitettu pysäköintiä turistibusseille, vaan niiden on ajateltu tässä vaihtoehdossa olevan Pispalan koulun läheisyydessä. Rinnekadun ja Pispalanharjun kadun välinen kolmio on osoitettu luonnonmukaiseksi puistoksi (VP-7) ja nimetty kadunnimitoimikunnan esityksestä Lars Sonckin puistoksi. Pispalanharjun kadun eteläpuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP). Pysäköintialueelle on osoitettu rakennusala maanlaiselle tilalle johon saadaan sijoittaa yhdyskuntateknisiä tiloja työtiloineen yhteen tasoon. sm-4-alueen ja porrasyhteyksien varausten suhteen vaihtoehto ei poikkea edellisistä.

Aluevarausten pinta-alat:

VP: 1375,5 m²

LP: 814,2 m²

Katualue: 1692,2 m²

Jalankululle varattu katu: 139,1 m²

Yhteensä 4021,4 m²

4.1.4. Rakentamisen ohjaus

Rakentamista ohjataan kaavassa kerrosluvuin, rakennusaloin, massoittelumääräyksin ja yleismääräykseen sisällytetyin rakentamisen tapaa säätelevin määräyksin. Lisäksi on laadittu erillinen rakentamistapaohje, joka hyväksytään kaavan yhteydessä.

Rakennusalat

Suojeltujen rakennusten rakennusalat on määritelty nykyisen rakennuskannan ja niille mahdollistettujen laajennusmahdollisuuksien perusteella. Muiden olevien rakennusten rakennusalat on osoitettu siten, että rakentamistapaohjeiden mukainen uudisrakentaminen olisi tontilla mahdollista.

Lisärakentamisen rakennusaloja sijoitettaessa on pyritty huomioimaan kulttuuriympäristön arvokkaita ominaispiirteitä, korttelien rakennusten sijoitteluperinteitä, ikkunoiden avaamista, näkymiä ja piharakentamisen osalta rajalle rakentamisen mahdollistamista piharakennusvyöhykkein.

Kerrosluvut

A-30-korttelialueiden peruserosluvuksi on r50%III. Siitä poikkeavat kerrosluvut on osoitettu tarvittaessa rakennusaloille. Piharakennukset voivat olla rinteessä kaksikerroksisia, kerrosluku I on osoitettu tarvittaessa. Kerroslukua täsmennetään lisäksi tarvittaessa rakennusaloiksi uudisrakentamiselle kohdistetuina massoittelumääräyksin.

Huomioitavaa on, että Maankäyttö- ja rakennuslain kerrosala- ja kerroslukutulkinta poikkeaa Rakennuslain aikaisesta. MRL ei tunne käsitettä maanpäällinen kellarikerros. Ratkaisevaa kivijalan tilojen kerrosalaan lukemisen kannalta on tilojen maanpäällisyyden aste tilavuutena. Uuden kaavan myötä Pispala siirtyy uuteen tulkintaan, eli maanpäällinen kellarikerros aputiloinen ei ole enää mahdollinen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Jotta kivijalan aputiloja ei lueta kerrosalaan, tulee kivijalan olla yli 50% maan alla. Tämä on Pispalan rinnemaastossa yleensä helposti toteutettavissa.

Suojeltujen rakennusten osalta kannustimena sallitaan kivijalkaan mitä tahansa pääkäyttötarkoituksen sallimaa tilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi terveys- ja turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Kivijalan ikkunoiden kokoa ei rajoiteta. Lisäksi kaikilla tonteilla on rinnemaastossa mahdollista rakentaa enintään 45 k-m² suuruisen piharakennuksen kivijalkakerrokseen varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusvalvonta määrittelee rinnetulkinnan.

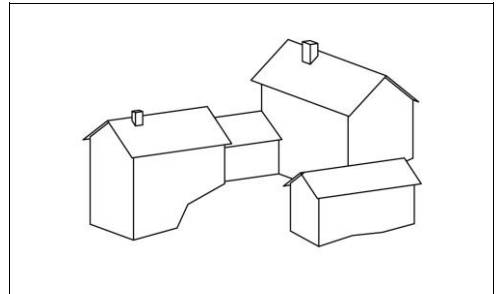
Rakentamistapaohjeen keskeinen sisältö on tuotu määräyksinä kaavakartalle:

Rakennusaloittaiset massoittelumääräykset:

mp-1 (160)

Rakennusoikeus tulee jakaa useampaan toisiinsa liitettyyn tai erilliseen massaan, suluissa on osoitettu samaan rakennusmassaan enintään sallittava kerrosneliömetrimäärä.

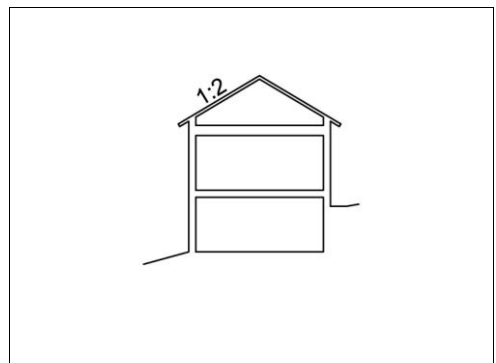
Määräys on osoitettu uudisrakennusaloille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.



rt-1

Rakennusosalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, joka on kadun puolelta enintään yksikerroksinen. Kattokulman tulee olla 1:2, perustellusta syystä voidaan sallia loivempi kattokulma.

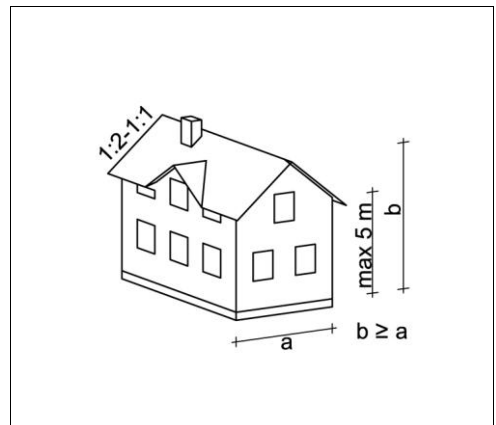
Määräys on osoitettu alarinteen uudisrakennusaloille, missä rakennus ei saa nosta liian korkeaksi kaupunkikuvallisista syistä tai näkymien säilyttämiseksi yläpuolisilta tonteilta.



rt-2

Rakennusosalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, missä pääkerroksen yläpuolella sallitaan vain ullakko tai osakerros. Kattomuodon tulee olla satulakatto ja kattokulman 1:2-1:1. Rakennuksen korkeus mitattuna julkisivun ja vesikaton leikkauspisteestä ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen lattiapintaan saa olla enintään 5,0 m.

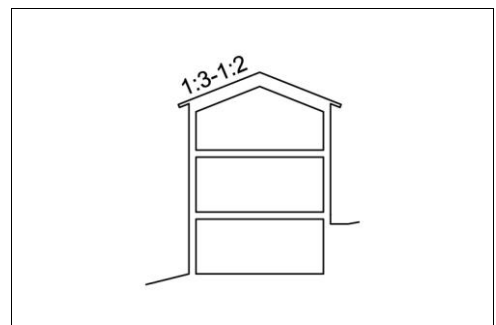
Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.



rt-3

Rakennusosalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, joka on kokonaan maanpäällisiltä osiltaan enintään kaksikerroksinen. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. Kattokulman tulee olla 1:3-1:2.

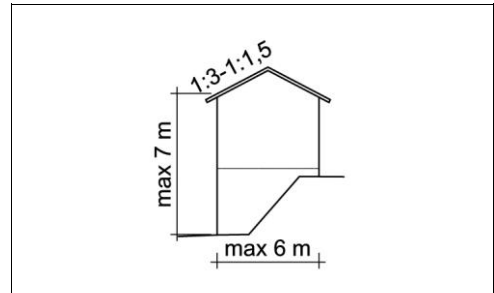
Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.



rt-5

Rakennusalalle saa rakentaa rakennuksen, jonka runkosyvyys on enintään 6 m. Rakennuksen korkeus saa alarinteen puolella olla enintään 7 m.

Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi pihamiljööön osaksi päärakennukselle alisteisena.



Rakentamisen tapaa koskevat yleismääräykset:

Rakennusten sijoittaminen tontille:

Rakennukset tulee sijoittaa maastoon ilman perusteettomia täyttöjä ja leikkauksia, säilyttäen luonnollisia tasoeroja.

Rakentamistapaohje T1

Rakennukset:

Asuinrakennuksessa tulee olla pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa, toisessa kerroksessa tai ullakon tasolla.

Piharakennuksessa asunto saa olla myös yksikerroksinen.

Piharakennukseen saa sijoittaa asunnon, varasto- ja autosuojatilaa sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.

Piharakennuksessa saa olla tiloja kahdessa kerroksessa.

Pysäköimispaikan ja enintään 45 k-m² piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Ennen kaavan vahvistumista rakennetut kadun suhteen ylärinteessä sijaitsevat autokatokset ja kevyet autovajat saa muuttaa talleiksi huolimatta rakennusoikeudesta.

Mittasuhteet A-30-korttelialueilla:

Uudisrakennusten perusmuodon tulee olla ehjä ja yksinkertainen suorakaidekappale.

Torneja ja suuria julkisivusta ulostyöntyviä ulokkeita ja sisäänvetoja ei sallita.

Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 m.

Julkisivun pituus saa olla enintään 20 m.

Rakennuksessa saa olla kaksi päällekkäistä kellaria.

Rakennuksen korkeus saa olla alarinteessä enintään 10 m.

Kadun puolella kivijalkaa saa olla näkyvissä enintään 3 m.

Kadun puolelle sijoittuvat yli 1,5 m korkeat kivijalat tulee toteuttaa siten, että ei synny suuria umpinaisia pintoja.

Asuinrakennuksessa, jossa on vähintään puolitoista kerrosta kivijalan päällä, tulee runkosyvyyden alla pienempi kuin rakennuksen korkeus mitattuna vesikaton ylimmästä kohdasta julkisivuverhouksen alareunaan.

Rakentamistapaohje R1

Korottaminen:

Suojeltuja rakennuksia saa lähtökohtaisesti korottaa vain vähäisesti, rakennuksen ominaispiirteet ja kaupunkikuvallisen merkityksen säilyttäen. Korotus kokonaisella kerroksella on sallittu vain, mikäli kerrosluku tai massoittelumääräys rakennusalalla

tämän mahdollistaa, korttelikohtainen kerrosluku ei tätä suoraan mahdollista. Korottaminen yli korttelikohtaisen kerrosluvun ei ole sallittua.

Alueelle on osoitettu yhdelle suojellulle talolle mahdollisuus korottaa kokonaisella kerroksella, 1037-7. Suojelumääräykset edellyttävät, että rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Se, onko korotus mahdollinen tai kuinka suuri, edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen harkintaa. Valtakunnallisen kulttuuriympäristöarvon kannalta merkittävien hankkeiden osalta kaava edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta.

Rakentamistapaohjeen tyyppi- ja katukohtaiset ohjeet luovat linjaa tapauskohtaisen harkinnan tueksi; pienkerrostalojen ja huvilatyyppin rakennusten osalta vain rakennustekninen käyttötilaa lisäämätön korotus on mahdollinen, kaupunkipuutalojen osalta yleensä vain tekninen korotus hyväksytään, joissakin tapauksissa suurempikin korotus saattaa olla mahdollinen. Yksittäispientalojen osalta korottaminen tulee harkita tapauskohtaisesti. Piharakennusten korottamista ei suositella.

Katot:

Asuinrakennuksissa sallitaan kattomuotona satula- ja aumakatto. Mansardikatto on mahdollinen vain mansardikattoisen talon laajennukseen ja sellaisen korvaavana. Pulpettikatto on mahdollinen uloke- ja siipiosissa. Tasakatto sallitaan rakennusten vähäisissä katos- ja nivelosissa. Kattokulma saa olla välillä 1:3-1:1 mikäli rakennusalalla ei tarkemmin määrätä. Kattokulma tulee sovittaa rakennuksen korkeuteen ja ympäristön rakennuskantaan. Rakennuksen massoilla tulee olla oma selkeämuotoinen katto.

Piharakennukset:

Piharakennusten tulee olla mittasuhteiltaan päärakennuksille alisteisia. Piharakennuksissa sallitaan kattomuotona satula, pulpetti- ja aumakatto, kattokulman tulee olla pulpettikatolla 1:10-1:4 ja satulakatolla 1:3-1:1,5, katunäkymässä yksikerroksisessa päädyssä kuitenkin 1:2-1:1,5. Pulpettikattoa ei tule rakentaa rakennukseen, jonka runkosyvyys on yli 4 m.

Rakentamistapaohje R1 ja R3

Julkisivut ja materiaalit:

Päärakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu lauta. Piharakennuksissa sallitaan myös rappaus tai puhtaaksivalettu betoni. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksivalettu tai maalattu betoni tai punatiilimuuraus. Lasia tulee käyttää maltillisen kokoisina pintoina. Suojeltu rakennus määrittää korvaavan rakennuksen massoitteperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin. Korvattaessa katunäkymässä sijaitsevia kivirakenteisia piharakennuksia uusilla, tulee julkisivumateriaali säilyttää.

Arvoalueilla ja suojeltujen rakennusten korjaus- ja laajennuskohteissa tulee ikkunoiden materiaalin olla peittomaalattu puu. Ikkunajaotus tulee toteuttaa välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla. Ulko-ovien tulee olla puupintaisia ja peittomaalattuja, autotallin ovina sallitaan myös pysty- tai vaakajaotetut metalliovet, kasettipintaa ei sallita.

Katemateriaalina sallittuja ovat sileä pelti ja kolmiorimahuopakate. Joihinkin kohteisiin soveltuu tiili- tai betonitiilikate. Katemateriaalin värinä mahdollisia ovat musta, harmaa, punainen ja vihreä. Tiili- ja betonikaton tulee olla tiilenpunainen.

Rakentamistapaohje R3

Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelu:

Ulko-oleskelutilat tulee sijoittaa pääosin maantasoon. Suuria terasseja ei saa rakentaa.

Parvekkeiden ja kuistien tulee olla mahdollisimman yksinkertaisia ja kooltaan pienehköjä. Kuisteja ja parvekkeita saa olla enintään yksi asuntoa kohti, yksiasuntoisessa talossa kuitenkin kaksi. Asunnossa ei saa olla päällekkäisiä parvekkeita. Katurajalla julkisivuun ei saa tehdä ulokkeita. Kuistit, ulkoportaat, erkkerit ja hissit saavat ulottua rakennusalan yli pihan puolella.
Rakentamistapaohje R4

Kaupunkikuva ja näkymät:

Uudisrakennukset, laajennukset ja julkisivumuutokset tulee sovittaa huolellisesti osaksi aluekokonaisuutta ja katukuvaa; rakennuslupaa haettaessa on kadunpuoleisessa julkisivupiirustuksessa esitettävä myös naapurirakennukset. Rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta ja yläpuolisilta tonteilta säilyy näkymiä maisemaan eikä alapuolisten tonttien pihoja pimennetä merkittävästi. Rakennuksen soveltuvuus maastoon sekä vaikutukset näkymiin naapuritonteilta ja kadulta on osoitettava leikkauspiirustuksella ja tarvittaessa muulla havainnollistavalla materiaalilla.

Pihat ja aitaaminen:

Rakenteellisena aitana Pispalassa sallitaan kapearimainen peittomaalattu pystyrimaita.

Tonttien katurajoilla tai kokonaan katualueilla sijaitsevat korkeuseroja välittävät muurirakenteet tulee rakentaa joko pulterimuureina, betonimuureina tai niiden yhdistelminä kaupunkikuvaan, maastoon ja pihamiljööseen huolellisesti sovittaen. Muurien ja niiden päälle sijoitettavien aitojen suunnittelussa tulee noudattaa rakentamistapaohjeita.

Pihoilla tulee suosia alueen perinteisiä kasvilajeja. Puustoa tulee hoitaa ja harventaa siten, että järvinäkymät säilyvät yläpuolisilta tonteilta sekä kadulta.

Pihoilla ei sallita suuria laatoitettuja alueita, asfaltti on mahdollinen kadunvarren pysäköintipaikoilla.

Rakentamistapaohje P1-2, T1

Puistot:

Puistoja ja viheralueita tulee hoitaa niitä koskevien hoitosuunnitelmien mukaisesti huomioiden niiden luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonympäristön arvot.

Pysäköinti:

Tontin uudis- tai lisärakentamistoimenpiteen yhteydessä tulee osoittaa autopaikkoja seuraavasti, mikäli kaavakartalla ei ole muuta määrätty:

1 ap/ alkavaa asuintilojen 150 k-m² kohti, kuitenkin ei edellytetä enempää kuin 1 ap/asunto.

Mikäli autopaikkoja ei voida sijoittaa tontille, ne voidaan osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 300 m etäisyydeltä, yleiseltä pysäköimispaikalta tai pysäköintilaitoksesta.

Autopaikkainormi on säilytetty voimassaolevan kaavan peruslinjan mukaisena. Kulttuuriympäristön arvot ja hyvät joukkoliikenneyhteydet eivät puolla pysäköintipaikkavaatimusten tiukentamista. Alueella on säilytetty yleinen pysäköintipaikka Pispalan harjun puolivälissä. Pispalanportilla on vaihtoehdoissa erilaisia ratkaisuja pysäköintiin (kaavaselostus kohta 4.1.3). Kadunvarsipysäköintipaikat säilyvät molemmilla kaava-alueilla. Susikolunpuistossa oleva pysäköintipaikka on osoitettu merkinnällä p.

A-30-korttelialueet:

Autopaikat tulee hajauttaa tontilla siten, että ne eivät hallitse katunäkymää eikä pihapiiriä. Tontille ei saa kadun varressa sijoittaa vierekkäin kahta autopaikkaa enempää.

Alarinteessä autosäilytysratkaisut tulee suunnitella siten, että näkymä maisemaan säilyy tontin kohdalla.

Asuinrakennukseen saa rakentaa autotalleja vain kivijalkaan, enintään puolet julkisivun pituudesta.

Asuinrakennukseen voidaan katurajalla kytkeä autokatoksen ja tallin yhdistelmä. Piharakennukseen saa sijoittaa autotalleja myös rakennuksen julkisivuverhottuun osaan.

Kadulle avautuvassa kahden auton maanpäällisessä suojassa tulee toisen paikan olla talli ja toisen katos.

Autotallin ovi saa olla enintään 2,75 m leveä.

Maanalaisen autosuojan sisäänajon tulee olla rakennusalalla.

Muuriin sijoitettavan autosuojan tulee olla talli, jossa saa olla enintään yksi oviaukko. Tallin päälle tulee rakentaa rakennus tai terassi, joka ei saa olla muurista ulkoneva.
Rakentamistapaohje T2

Autopaikkojen sijoittelu Pispalan rinnemaastossa on hankalaa ja se on tuottanut kaupunkikuvaan epäonnistuneempia toteutuksia kuin asuntorakentaminen. Tästä syystä kaavaan on haluttu tuoda autosäilytystä koskevia määräyksiä.

Ympäristöhäiriöiden torjunta:

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella.
Rakentamistapaohje M1

Erillinen rakentamistapaohje:

Erillinen rakentamistapaohje sisältää yleisohjeita pihojen, katujen sekä rakennusten rakentamiseen, korjaamiseen ja laajentamiseen sekä katu- ja rakennustyyppikohtaisia ohjeita.

Rakennustyyppikohtaisissa ohjeissa alueen suojeltu rakennuskanta on jaettu talotyyppisiin, jotka on laadittu rakennusinventoinnin pohjalta soveltaen rakentamisen tavan ohjausta varten:

- kaupunkipuutalo
- pienkerrostalo
- moderni kerrostalo
- yksittäispientalo
- huvila
- pikkutalo
- piharakennus

Kaava-alueiden suojeltujen rakennusten tyypit on esitetty rakentamistapaohjeessa kartalla, lisäksi on osoitettu vaativat uudisrakentamisaikat. Ohje esittää kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon pyytämistä vaativien uudisrakentamisaikkojen

rakennussuunnitelmista.

4.1.5. *Palvelut*

Kaava-alueella 8256 sijaitsevat Pispalan koulu (YO) ja Toivontupa ry:n lastenkodit (P-3). Koulun rakennusoikeutta on nostettu, jotta laajentaminen olisi tulevaisuudessa mahdollista, tällä varaudutaan Santalahden asuntoalueen mahdolliseen rakentamiseen.

Toivontupa ry:n lastenkodit on osoitettu palvelurakennusten korttelialueiksi sosiaali- ja terveyspalvelutiloja sekä erityisryhmien ja henkilökunnan asuntoja varten. Rakennusoikeutta on nostettu toiminnan laajentamisen ja kehittämisen mahdollistamiseksi.

Muita palvelualuevarauksia ei ole kaava-alueille osoitettu. Kaava-alue tukeutuu nykyisiin ja suunnitteilla oleviin palveluihin, jotka on kuvattu kohdassa 3.1.8.

4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutosten 8256 ja 8257 keskeisenä tavoitteena on ollut alueen rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen lisäarvoa tuottavalla tavalla alueen miljööseen. Asemakaavamuutokset tarjoavat mahdollisuuden ohjata suojeltujen rakennusten muutoksia ja laajennuksia sekä uudisrakentamista. Kaavallisina keinoina ovat rakennusaloja, kerroslukuja ja rakentamisen tapaa säätelevät määräykset ja ohjeet. Kaava edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita ja -alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa. Rakentamistapaohje suosittelee lausunnon pyytämistä vaativissa täydennysrakentamiskohteissa kaupunkikuvatoimikunnalta tai vastaavalta elimeltä.

Asetettujen tavoitteiden toteutumisen kannalta olennaista on tiedon kulku ja yhteistyö. Viranomaisilla (rakennusvalvonta, Pirkanmaan maakuntamuseo) tulisi olla yhtenevä käsitys asemakaavan sisällöstä ja menettelytavoista ja riittävästi resursseja ajankohtaisten hankkeiden arvioimiseen.

Rakentamistapaohjetta on työstetty yhdessä kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa, joten tämä lähtökohta antaa hyvät edellytykset ohjeen soveltamiselle käytäntöön. Hyväksytty rakentamistapaohje tulee ladattavaksi kaupungin internetsivuille. Rakentamistapaohjeen painatus alueen kiinteistöille jaettavaksi toisi tiedon helposti saataville.

Tampereella on avattu rakentamisen ja asumisen energianeuvontapalvelu RANE <http://www.neuvoo.fi/>. Internet-sivujen lisäksi neuvontaa on saatavissa sähköpostitse ja puhelimitse. Vireillä oleva korjausrakentamiskeskushanke helpottaa toteutuessaan vanhan talon korjaajan tiedonsaantia. <http://www.eco2.fi/default/fi/hankkeet/rakennuskultturi.html>

Kaava-alueelle ei ole osoitettu kulttuurikasvillisuutta koskevia suojelumerkintöjä. Luonnonolosuhteiltaan arvokkaat alueet ovat viheralueilla tai ne on tonteilla pyritty jättämään rakennusalojen ulkopuolelle. Maisemanhoitosuunnitelman laatimista Pispalan alueelle harkitaan jatkotyön aikana. Tähän voitaisiin sisällyttää kulttuurikasvillisuutta koskevien hoito-ohjeiden laatiminen. Jatkotyössä voidaan harkita saatavan palautteen pohjalta suojelumerkintöjen osoittamista viheralueille ja tonteille.

4.3. Aluevaraukset

4.3.1. Korttelialueet

A-30

Asuinrakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja.

Merkinnällä on osoitettu suurin osa alueen tonteista. Merkintä mahdollistaa monimuotoiset toiminnot tonteille samoin kuin nyt voimassa oleva kaavakin.

YO

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Merkinnällä on osoitettu Pispalan koulu.

P-3

Palvelurakennusten korttelialue sosiaali- ja terveystalokäyttötiloja ja erityisryhmien ja henkilökunnan asuntoja varten.

Merkinnällä on osoitettu lastenkoti- ja perhetukipalveluita tuottavat Toivontupa ry:n lastenkodit Toivonrinne ja Toivontupa.

4.3.2. Muut alueet

Virkistysalueet

Kaavan 8256 alueella oleva virkistysalue, harjun korkeimmalla kohdalla sijaitseva Vesisäiliönmäki on osoitettu kaavamerkinnällä VP, puisto. Merkinnällä osoitetaan sellaiset virkistysalueet, jotka on rakennettu tai on tarkoitus rakentaa puistomaisiksi. Vesisäiliönmäki on osa arvoaluetta (sk-2) sekä muinaisjäännösaluetta (sm-4). Puistossa on 1. maailmansodan aikaisten puolustusvarustusten jäänteitä. Puistoon on laadittu puistosuunnitelma, joka on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 21.9.2010 (§ 352). Suunnitelma on herättänyt keskustelua ja vastustusta suunnitelmaan sisältyvän, maisemallisesti näkyvään paikkaan sijoittuvan aidan vuoksi. Hyväksymisen jälkeen suunnitelmaa vastaan on jätetty 120 henkilön allekirjoittama adressi. Puistosuunnitelmaa ei ole vielä toteutettu.

Kaavan 8257 alueella olevien viiden virkistysalueen Susikolonpuiston, Provastinpuiston, Porrastinpuiston, Porrastinpuistikon ja Pulteraidanpuistikon (osittain kaavan 8256 alueella) käyttötarkoitus on osoitettu kaavamerkinnällä VL, lähivirkistysalue. Merkintä on tarkoitettu sellaisille virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitetuille, lähinnä taajamarakenteen sisäisille alueille, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Kaikki em. virkistysalueet ovat jyrkkää rinnettä.

Susikolonpuistoon, Provastinpuistoon ja Pulteraidanpuistikoon on kaavamerkinnällä osoitettu maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia. Ohjeellisia ulkoilureittejä, u-1, on osoitettu sekä Susikolonpuistoon että Pulteraidanpuistikoon olevien reittien mukaisesti.

Susikolonpuistossa on osoitettu 1. maailmansodan puolustusvarustukset merkinnällä sm-4, alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Merkintä sm-4 risteää osittain merkintöjen u-1, ohjeellinen ulkoilureitti ja maanalaista johtoa varten varattu alueen osa olevien reittien ja viemäriinjojen kanssa. Susikolonpuistoon Vallikadun luoteispäähän on merkitty ohjeellinen pysäköimispaikka (p) osavuotisessa käytössä olevan pysäköimisalueen vuoksi. Susikolonpuistoon Selininkadun luoteispäähän on osoitettu varaus merkinnällä ajo-ku(1311-2,4,6), alueen osa, jolle saadaan rakentaa ajoyhteys ja

kuntateknikka suluissa osoitettuja tontteja varten. Rakentamiskustannuksista ja kunnossapidosta vastaa kunkin tontin omistaja.

Kaava-alueiden virkistysalueita koskee yleismääräys: Puistoja ja viheralueita tulee hoitaa niitä koskevien hoitosuunnitelmien mukaisesti huomioiden niiden luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonympäristön arvot.

Pispalan viheralueiden hoitosuunnitelmat on tarkoitettu uusiksi, jotta ne huomioisivat alueen luonnonympäristöä koskevien selvitysten esille tuomia suosituksia. Viheralueita koskeviin määräyksiin voidaan jatkotyössä liittää suojelulisäyksiä, mikäli kaavaluonnoksesta saatava palaute tähän ohjaa.

Kaavan 8256 vaihtoehtojen 1A-C virkistysalueet on kuvattu kohdassa 4.1.3.

Katualueet

Kaava-alueilla on pienempiä ja jyrkempiä katuja osoitettu jalankululle varatuiksi kaduiksi. Tällaisia on kaava-alueella 8256 Moreenikadun yläosissa kummallakin puolella harjua, Pispalanportaissa Pispalanharjulta Provastinkadulle ja Rinnekadulta etelään, Pumpukaivonkadun koillispuolella ja Torpankadun koillispuolella.

Katualueen rajaa on tarkistettu kaava-alueella 8256 seuraavien tonttien kohdalla: 1013-29, 1013-33, 1017-8, 1017-6, 1018-3, 1019-6, 1020-3, 1020-6, 1021-2, 1022-2, 1024-9, 1024-6, 1025-1, 1030-1, 1301-3, 1035-1 ja 1305-2. Tontteihin liitetään kaistaleet katualuetta.

Kaava-alueella 8257 jalankululle varattuja katuja on Torpankadun ja Pispalanportaiden yläpää. Selininkadun luoteispäähän sekä Pispalanportaille Pispankadun ja Vallikadun välissä on osoitettu merkintä t, jonka mukaan katualue on jalankululle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Varronkatu Tahmelan viertotien ja Vallikadun välillä on osoitettu merkinnällä pp/t, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Varronkadun ja Horpunkadun jyrkissä yläpäissä on merkintä pp, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Katualueen rajaa on tarkistettu tonttien 1036-7, 1039-17 ja 1041-15 kohdalla. Tontteihin liitetään kaistaleet katualuetta.

Erytisalueet

Kaava-alueella 8256 on osoitettu muuntamot Pispalanharjun keskivaiheilla olevan pysäköintialueen viereen sekä Pispalan koulun pihapiiriin kaavamerkinnällä ET-2, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen. Pispalanportin vaihtoehtokohdan muuntamoratkaisut on kuvattu kohdassa 4.1.3.

Kaavan 8257 alueella on ET-2- aluevaraukset Tahmelan viertotien varressa. Pispankadun ja Pispalanportaiden risteyksessä tontilla 1036-14 on oleva muuntamo yksityisellä tontilla osoitettu ohjeellisella muuntamon rakennusalan merkinnällä.

4.3.3. Tonttijako

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä. Kaava-alueella 8256 seuraavien tonttien numero muuttuu:

Tontilla 1019-6 (Rinnekatu 26) liitetään katualuetta tonttiin kiinteistönomistajan aloitteesta. Uusi tonttinumero on 1019-11.

Tontilla 1013-33 (Mäkikatu 4) liitetään katualuetta tonttiin rakennusvalvonnan kautta tulleen aloitteen pohjalta. Uusi tonttitunnus on 1013-36.

Muissa tapauksissa tarkistetaan tontin rajaa niin, että suojeltu rakennus saadaan kokonaan tontille liittämällä katua tonttiin. Muutokset on tehty, mikäli rakennus on yli 10 cm katualueen puolella.

Seuraavassa esitetty näiden tonttien vanha ja uusi tonttitunnus:

1013-29/ 1013-37 Mäkikatu 18
 1017-8/ 1017-13 Rajaportinkatu 5
 1018-3/ 1018-6 Rajaportinkatu 9
 1020-3/ 1020-8 Mäkikatu 17 A
 1020-6/ 1020-9 Mäkikatu 15
 1021-2/ 1021-10 Mäkikatu 23
 1022-2/ 1022-9, Pispalanharju 4
 1024-9/ 1024-31 Pispalanharju 34
 1024-6/ 1024-32 Pispalanharju 28
 1025-1/ 1025-10 Pispalanharju 42
 1030-1/ 1030-2, Pispalanharju 47
 1301-3 /1302-7, Mäkikatu 24
 1305-1/ 1305/4, Pispalanharju 41
 1305-2/ 1305-5, Provastinkatu 36

Kaavan 8257 alueella kahdeksan kaavatontin koko muuttuu.

Kolmessa muutoksessa on kyse siitä, että oleva maarekisteritila on voimassaolevan kaavan mukaan osin kaavatonttia ja osin puistoaluetta. Puistoalueet liitetään tontteihin. Kyseisten tonttien vanha ja uusi tonttitunnus:

1036-5/1036-23 Provastinkatu 3
 1036-16/ 1036-25 Provastinkatu 7
 1036-17/1036-24 Provastinkatu 5

Moreenikuja on alunperin muodostettu vesijohdon reitiksi. Nykyisin kyseinen vesijohto on tarpeettomana suljettu ja katualue liitetään viereiseen tonttiin.

Kyseisen tontin vanha ja uusi tonttitunnus:

1324-1/ 1324-4 Provastinkatu 39

Korttelissa 1323 kaavatonttiin nro 1 kuulunut kaupungin omistuksessa oleva maarekisteritila liitetään Provastinpuiston puistoalueeseen. Uuden muodostuvan kaavatontin tunnus muuttuu myös korttelitunnuksen osalta kun viereinen Moreenikuja liitetään tonttiin 1324-4. Katualueen poistuessa poistuu myös kortteliraja ja muodostuva kaavatontti kuuluu kortteliin 1324.

Kyseisen tontin vanha ja uusi tonttitunnus

1323-1/ 1324-5 Provastinkatu 37

Kolmeen tonttiin liitetään kaistaleet katualuetta. Tonttien 1039-17 ja 1014-15 osalla oleva suojeltu rakennus ylittää tontinrajan ja tontin 1036-7 osalta korttelin kulmassa on tarpeeton sisäänveto.

Kyseisten tonttien vanha ja uusi tonttitunnus:

1036-7/1036-22 Pispankatu 8/Torpankatu 4
 1039-17/1039-21 Vallikatu 18
 1041-15/ 1041-18 Vallikatu 19

Katualueiden liitokset tontteihin nostavat rakennusoikeutta vastaamaan tonttitehokkuutta $e=0,50$. Tonteilla, joihin liitetään jyrkkiä puistoalueita rakennusoikeus kuitenkin säilytetään ennallaan. Tällöin rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta $e= 0,32 - 0,36$.

4.4. Kaavan vaikutukset

Asemakaavaluonnoksen kulttuuriperintöön ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnin on laatinut FCG Finnish Consulting Group Oy. Selostukseen on kirjattu arvioinnin tiivistelmä, arviointiraportti on selostuksen liitteenä.

Sosiaalisten, taloudellisten ja yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten arvioinnista on vastannut WSP Finland Oy (Jani Päivänen, Petri Saarikoski).

Liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin kohdistuvien vaikutusten arviointi on laadittu kaupungin omana työnä (Mira Siren, Erkki Salopino/Tampereen Infra)

4.4.1. Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Maisema

Koska kaavaluonnokset ovat rakentamisen tehokkuudelta maltilliset ja täydennysrakentamista on ohjattu pienipiirteiseen suuntaan, jäävät kaavaluonnosten aiheuttamat vaikutukset kaukomaisemaan vähäisiksi. Kaavaluonnosten vaikutuksia kaukomaisemaan on arvioitu kaupunkimallin avulla. Mallissa uudisrakennukset erottuvat olemassa olevasta rakennuskannasta todellisuutta selvemmin, vaikutukset eivät siis ole todellisuudessa yhtä haitalliset kuin mallista katsoen voisi arvioida (on huomioitu arvioinnissa). Pyhäjärven puoleisen täydennysrakentamisen vaikutukset kaukomaisemassa ovat merkittävämmät kuin Näsijärven puoleisten alueiden. Pyhäjärven puoleinen maisemakuva on rakenteeltaan ehyempi ja sitä tarkastellaan monesta suunnasta.

Asemakaavaluonnokset ovat hengeltään säilyttäviä. Maisemanäkymien säilymiseen on kiinnitetty huomiota rakennusalojen rajoja määritettäessä ja massoitelumääräyksiä laadittaessa rajoittamalla rakennusaloilta herkimmillä kohdilla rakennusten korkeutta tai runkosyvyyttä. Kaavamääräyksissä on edellytetty havainnollistavien suunnitelmien esittämistä rakennuslupavaiheessa näkymien säilymistä arvioimiseksi. Kapeiden näkymien säilyminen rakennusten väleistä on arvioitu kaupunkimallin avulla katualueittain etenevän arvioinnin yhteydessä kohdassa 2.2.1.1. Katualueittain etenevää arviointia on helpompi seurata, jos sitä lukee yhdessä kaavakartan kanssa. Maisema- ja katunäkymien säilymistä turvaa myös kaavassa annettu yleismääräys, jonka mukaan suunnitelmissa on esitettävä kadunpuoleisessa julkisivupiirustuksessa myös viereiset rakennukset. Rakennusten ja laajennusten tai korotusten suunnittelussa on turvattava yläpuolisten tonttien näkymien säilyminen maisemaan. Suunnitelmia on edellytetty tarvittaessa havainnollistettavan leikkauspiirustuksella tai muulla havainnollistavalla materiaalilla.

Rakentamisen ja vihreän vuorottelu on ominaista Pispalalle. Sekä kauko- että lähimaisemaan rakentamisella on merkittävä vaikutus, jos oleva puusto kaadetaan tiivistettäviltä tonteilta. Jos halutaan lieventää tiivistämisen vaikutuksia, olevaa, etenkin maisemallisesti merkittävää, puustoa säilytetään tiivistämisen yhteydessä ja/tai istutetaan uutta. Toisaalta alueella on tarve lehtipuuston ja vesakon harventamiseen, jotta näkymät eivät umpeutuisi. Rakentamisen ja kasvillisuuden vuorottelua on säilytetty rajaamalla rakennusaloja tiukasti olemassa olevien rakennusten mukaisesti ja suojelemalla merkittävimmät pihapiirit sk-piha -merkinnällä. Pihakasvillisuuden säilyminen on kuitenkin epävarmaa, kun pihoja täydennysrakennetaan ja toisaalta myös pihoja rakennetaan voimallisemmin kuin menneinä vuosikymmeninä. Merkittävien piha- ja katupuiden inventointi ja niiden suojeleminen kaavalla turvaisi kaavallisin keinoin katutilan vehreyden säilyttämistä. Merkittäviä katupuita tulisi myös ajan kuluessa uusia.

Pispankadun pohjoislaidalla korttelissa 1037 tonttien 1 - 5 ja 13 sisäosan täydennysrakentamisella on kohtuullisia maisemavaikutuksia lähes yhtenäisenä

rakennusten rintamana. Vaikutuksia voidaan lieventää puuston säilyttämisen huomioivilla rakennustapaohjeilla tai kaavamerkinnoilla (esim. istutettava alueen osa, joka on pidettävä puustoisena). Säilytettäviä maisemapuita ovat mm. vanhat männyt, vaahterat ja koivut. Vesisäiliönmäen eteläpuoleisen asuintontin täydennysrakentamisella on kohtalaisia maisemavaikutuksia Vesisäiliönmäeltä avautuvaan maisemaan ja pihapuihin.

Vallikadun länsipään rakentamattoman tontin 1040-35 rakentaminen vaikuttaa kaukomaisemaan. Rakennus tulee suunnitella siten, että se sopii vierekkäisten rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen. Myös Pispan koulun laajennus voi merkittävästi muuttaa kaukomaisemaa. Pispan koulu on huomattava maamerkkirakennus kaukomaisemassa.

Tahmelan Viertotiellä Susikolunpuiston vieressä eräänlaisessa nurkkauksessa olevalla laajalla uudisrakennusoikeudella (1311-4) on merkittäviä kaukomaisemallisia vaikutuksia. Vaikutusta voidaan lieventää puustoa säilyttämällä sekä rakentamisen sijoittelulla ja massoitella. Myös viereisellä tontilla (1311-2) on vastaavatyypisiä vaikutuksia kaukomaisemaan.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavaluonnokset ovat rakentamisen tehokkuudelta maltillisia. Alueilla toteutunut rakentamisen tonttikohtaisen tehokkuuden keskiarvo on 0.40. Kaava sallii keskimäärin 0.49 - 0.50 tonttitehokkuuden nyt kaavoitettavilla alueilla. Tonttitehokkuutena 0.50 on kuitenkin korkea verrattuna muihin Tampereen pientalovaltaisiiin asuntoalueisiin. Radikaali rakentamisen tehokkuuden nosto ei olisi valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristön ominaispiirteitä turvaava ratkaisu. Kaavan vaikutuksista rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan voidaan yhteenvetona todeta, että kaavassa osoitettu rakennusoikeus on sijoitettavissa tonteille alueen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla. Alue säilyy tunnistettavana ja merkittävät maisemanäkymät on mahdollista säilyttää.

Kaavassa osoitetut suojelumerkinnot perustuvat pääosin maakuntamuseon laatimiin rakennetun ympäristön inventointeihin. Suojelumerkinnot turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittävaksi arvoitetun rakennuskannan säilymistä. Lisäksi merkittävaksi inventoitujen aluekokonaisuuksien suojelumerkintä sk-2 edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien. Sk-2 aluerajaukset ovat hieman laajempia kuin maakuntamuseon inventoinnin mukaiset arvoalueiden rajaukset (Mäkikatu, Rinnekatu, Pispanharju, Pispankatu, Vallikatu ja Rajaportinkatu). Kaupunkikuvalle tyypillisiä merkittäviä portaita tai pulterimuureja ei ole kaavaluonnoksissa suoraan suojelumerkinnoin suojeltu, vaan näiden säilymistä turvataan paikoin liittymäkielloin ja yleismääräyksin (pihat ja aitaaminen, pysäköinti). Pitkät poikittaiset porrasyhteydet on osoitettu kevyen liikenteen kaduiksi, eikä niiden säilyminen ole uhattuna.

Rakentamistapamääräykset ohjaavat sitovasti ja kattavasti rakentamista mm. rakennusten sijoittelua, massoitella, mittasuhteita, korottamista, kattoja, piharakennuksia, julkisivuja ja materiaaleja, pihajärjestelyitä ja pysäköintiä. Edelleen erilliset rakentamistapaohjeet täydentävät kaavamääräyksiä ja antavat työkaluja suunnittelijoille sovittaa uudisrakentaminen pispalalaiseen miljööseen.

Rakennussuojelukohteille on annettu kaavamääräyksin kannustimia mm. lisärakennusoikeutena kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta huolimatta. Näiden toimivuus on rakennus- ja tonttikohtaista. Srp-1 –suojelukohteilla rakennusten ulkoasua ei tule muuttaa kuin perustellusta syystä (jää rakennusvalvonnan tulkinnan varaan). Vaipan sisäinen laajentaminen ja katon tekninen korottaminen on mahdollista rakennusoikeuden estämättä, myös laajennuksia on sallittu tapauskohtaisesti. Srp-2 kohteilla on laajennukset mahdollisia rakennusalojen puitteissa. Lisäksi tonteilla, joissa

on suojeltuja rakennuksia, voidaan uudisrakentamisen rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus käyttää siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy. Kannustimien sallima lisärakennusoikeus on vaikeasti hahmotettavissa ja määräytyy lopulta tonttikohtaisesti rakennuslupaa haettaessa. Rakentamistapamääräyksissä (Julkisivut ja materiaalit) on määrätty, että suojeltu rakennus määrittää korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin, millä on alueen ominaispiirteitä (mittakaavaa, ulkomuotoa ja materiaaleja) säilyttävä vaikutus.

Alueen täydennysrakentamista sijoittuu merkittävimmin alueille, joiden rakentamisen tehokkuus on ennestään alhainen. Näin siksi, että on päädytty maanomistajien tasapuoliseen kohteluun valitsemalla tonttikohtaiseksi rakennustehokkuuslinjaksi 0.50. Tehokkuusluvusta on poikettu vain perustellusta syystä. Täydennysrakentaminen tulee muuttamaan katunäkymiä paikoin merkittävästi, mutta rakentamista on ohjattu pienipiirteiseen suuntaan. Oleellisimmin tulevat muuttamaan Rinnekadun pohjoislaita ja Pispalanharjun itäpään etelälaita sekä Provastinkadun itäpään pohjoislaita. Myös Tahmelan viertotien varteen on osoitettu rakennusaloja, joille voidaan sijoittaa täydennysrakentamista. Joitakin yksittäisiä merkittäviä täydennysrakentamisen kohteita sijoittuu myös Torpankadun varteen, Horpunkadun ja Vallikadun risteykseen sekä Pispalan koululle. Erityisesti näillä alueilla, jonne on mahdollista toteuttaa merkittävästi uudisrakentamista, tulee suunnittelun laatuun panostaa, jotta alueelle voidaan luoda ympäristöön sopeutuvia, uusia kerrostumia rakennettua kulttuuriympäristöä. Etenkin Pispankadun varressa on joidenkin pienten rakennusoikeuksien arvioitu vaikuttavan kohtuullisesti katunäkymiin ja kaupunkikuvaan, koska rakennusalat sijoittuvat kiinni katulinjaan. Uhkana on autotallien rakentaminen näille paikoille hallitsemaan katunäkymiä.

Katujen varsilla, joilla pysäköinti on sallittu, havaitsee helposti autoistumisen tuomat kaupunkikuvalliset ongelmat historiallisessa ja maastoltaan haastavassa miljöössä. Erityisesti Rinnekadun varressa autojen pysäköintiä on laajalti katujen varsilla, koska pysäköinnin järjestäminen pienillä rinnetonteilla on suuritöinen rakentamisprojekti (rinteeseen upotettuna) verrattuna tasamaarakentamiseen.

Matkailun kehittämiseen on kiinnitetty huomiota erityisesti Pispalanharjun itäpäässä, jonne on laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia matkailupalveluita ja pysäköintiä ajatellen.

Muinaismuistot

Muinaisjäännösten säilyminen piha-alueilla kaavallisin keinoin on haasteellista ja epävarmaa. Arvokkaat muinaisjäännökset ovat kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä huomioitu tunnettujen muinaisjäännösten osalta (5kpl), mutta kaavamääräyksissä ei voida yksiselitteisesti turvata muinaisjäännösten entuudestaan tunnistamattomien osien säilymistä.

Kaavan vaikutukset muinaismuistoihin ovat pääosin mahdollisia, Pispalanharjulla (kohde 10, Pispalanharju, puolustusvarustukset, inventointi 2008) myös todennäköisiä. Pihojen kokonaisvaltainen uudistaminen nykytapaan saattaa uhata muinaismuistokohteita. Omistussuhteiden muuttuessa tieto suojelluista muinaisjäännöksistä saattaa unohtua. Tontit ovat pieniä, ja korjausten yhteydessä tehdään voimakkaita muutoksia ja vaihdetaan maamassoja, jolloin muinaisjäännösten säilyminen vaarantuu.

Yleisten puistoalueiden muinaisjäännösarvojen turvaaminen kaavallisin keinoin on helpompaa, mutta ongelmana ja uhkana niiden osalta on rakenteiden kulumisen sekä suojaisempien rakenteiden umpeenkasvu.

4.4.2. Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen

Suunnittelualan luonnonsuojelulliset arvot liittyvät läheisimmin alueen luonnon monipuolisuuteen sekä luontotyyppi- että lajistotasoilla eli perinnebiotooppien lajistoon ja arvokkaaseen kulttuurikasvilajistoon sekä niiden seuralaislajistoon, erityisesti hyönteisiin.

Kaavan keskeisenä tavoitteena on säilyttää Pispalan alueelle tyypillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyyppejä. Nykyiset virkistysmahdollisuudet halutaan säilyttää ja tavoitteisiin kuuluu myös niiden kehittäminen. Vaikutusarvioinnin tuloksena voidaan todeta, että kaavan tavoitteet toteutuvat luontoarvojen osalta osittain ja niiden toteutumiseen liittyy epävarmuustekijöitä. Yksityisten pihojen arvokkaan perinnelajiston säilyminen jää merkittävältä osin asukkaiden vastuulle.

Kaava toteuttaa tavoitteitaan nykyisten virkistysmahdollisuuksien säilyttämisessä. Kaavaratkaisut mahdollistavat virkistysmahdollisuuksien kehittämisen jatkossa erityisesti Pispalanportin alueella.

Pispalan kasvistollinen arvo on vähentynyt jatkuvasti ja voimakkaasti 1970-luvulta lähtien. Nyt arvioitavana olevilla asemakaavoilla on todennäköisesti pitkällä aikavälillä sama vaikutus kuin viime vuosikymmenten maankäytön kehityksellä eli suunnittelualan arvopihoja koskevasta määräyksistä sekä pihojen ja viheralueita koskevasta yleismääräyksistä huolimatta alueen luonnon monimuotoisuus taantuu. Arvokkaiden luontotyyppien ja lajistokohteiden pinta-alat supistuvat ja ne eristyvät toisistaan erityisesti arvokkaiden piha-alueiden osalta, jolloin lajiston luontainen uudistuminen ja leviäminen hidastuu ja estyy.

Puistot ja viheralueet muodostavat jatkossakin ekologisia jatkumia, mutta niitä puolestaan uhkaa rehevöityminen ja umpeenkasvu sekä tämän myötä lajistollinen köyhtyminen. Siten viheralueet eivät enää toimi piha-alueiden lajistopankkina. Huomioiden epävarmuustekijät ja kaavan ratkaisut, perinnekasvillisuudelle aiheutuva heikennys on pitkällä aikavälillä vähintään kohtalainen. Osa kasvilajiston taantumisesta johtuu kaavasta riippumattomista syistä kuten alueen asukkaiden ja virkistyskäyttäjien arvovalinnoista.

Luontoon kohdistuvia haitallisia vaikutuksia lieventävinä toimenpiteinä suositellaan seuraavia toimenpiteitä

Puisto- ja viheralueiden hoitosuunnitelmien ja maisemanhoitosuunnitelmien laatiminen: laadukas, luontoarvot huolella huomioon ottava hoitosuunnitelma ennallistaa umpeenkasvaneita paahdeympäristöjä ja ylläpitää luonnon monimuotoisuutta.

Maisemanhoitosuunnitelma tukee paahdeympäristöjen umpeenkasvun ehkäisemistä sekä avaa umpeutuneita maisemia.

Kulttuurikasvillisuutta koskevien hoito-ohjeiden ja perinnelajeista kertovien asukastiedotteiden laatiminen: asukkaiden myönteinen vaikuttaminen luonnon monimuotoisuuden ja arvokkaan lajiston säilymiseen on helpompaa ja todennäköisempää, kun selkeää tietoa on helposti saatavilla.

Hulevesiselvityksen laatiminen: hulevesien aiheuttamia eroosiovaikutuksia ja vesistön laadun heikkenemistä voidaan ehkäistä laatimalla yhtenäisen ohjeisto, miten Pispalan alueella hulevesiä tulisi hallita sekä ympäristö- että tulvahallinnan näkökulmat huomioiden

4.4.3. Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutusarviointi on tehty elokuun 2011 ja helmikuun 2012 välisenä aikana. Työn aluksi arviointikonsultti sai aluksi runsaan määrän aiemmissa vaiheissa kerättyä lähtöaineistoa

ja osallisten näkemyksiä eri lähteistä. Varsinaisen arvioinnin käynnistyttyä konsultti oli mukana kaavan työstämisen ja viimeistelyn vaiheissa ja osallistui useisiin osallistilaisuuksiin. Arviointia tehtäessä on oltu yhteydessä kulttuuri- ja maisemavaikutusten arviointia laatineen konsultin kanssa, joten näkemyksiä on voitu vertailla ja molempien saamat osallispalautteet on saatu mukaan arviointiin. Aineistona on käytetty:

- kaavan tausta- ja palauteaineistoa
- osallistilaisuuksissa kirjattuja teemakeskusteluja
- arviointia varten tehtyjä haastatteluja.

Vaikutukset väestön määrään

Asukkaita kaava-alueilla on noin 1345 henkilöä. Asemakaavaluonnos mahdollistaa väkiluvun lievän kasvun, kuten toisaalta nykyinenkin kaava. Kaava-alueilla on pääosin asuinrakentamiseen tarkoitetuilla alueilla käytetty rakennusoikeutta 52 940 k-m². Uuden kaavan asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja sallivan rakentamisen rakennusoikeus (A-30-alueilla) on 62 845 k-m². Nykytilanteeseen verrattuna kaava sallii näillä alueilla noin 19 prosentin asuinkerrosalan lisäyksen. Lisäystä nykytilanteen rakentamiseen on 9 905 k-m² eli keskimäärin noin 43 k-m²/tontti. Kaava toteutunee vähittäin ja asumisväljyys voi vielä kasvaa, joten väkiluku kasvaa vain maltillisesti. Mikäli nykyinen keskimääräinen asumisväljyys (1 asukas/ 39 k-m²) toteutuu myös tulevaisuudessa, on kasvu arviolta noin **250 asukasta**. Tämä määrä on noin tuhannesosa Tampereen väkiluvusta ja noin 13 % viimeaikaisesta vuosittaisesta väkiluvun kasvusta. Nykyiseen kaavaan verrattuna kerrosala laskennallisesti vähenee (A-30) -alueilla noin 590 k-m², kun käyttötarkoitus muuttuu lastenkodin alueella.

Vaikutukset sosiaaliseen rakenteeseen

Kaava tukee osaltaan Pispalalle perinteistä sosiaalista monimuotoisuutta tukemalla vanhojen kiinteistöjen säilyttämistä. Verrattuna vanhaan kaavaan, kaava osin rajoittaa rakennusten kokoa ja suojelee vahvemmin yksittäisiä kiinteistöjä ja rakennuksia. Pispala kiinnostaa perinnerakentamisesta ja yksilöllisestä asumisesta kiinnostuneita ihmisiä. Suojeltujen kiinteistöjen osalta ne hyötyvät, joilla on suhteita perinnerakentajiin tai omia rakentajan taitoja. Yleisesti Pispalan myytävien asuntojen hintataso on ja pysyy korkeana, joten kaavalla on vain vähäinen vaikutus siihen, että asuntomarkkinoilla arvostettu alue edelleen gentrifioituu (tontin vaihtaessa omistajaa tilalle muuttaa keskimäärin vauraampia asukkaita).

Kaavaprosessin vaikutukset

Pispalan asemakaavan muuttaminen muodostaa poikkeuksellisen pitkäkestoisen ja haastavan kaavaprosessin. Se on koettu työlääksi sekä kaupungin suunnittelijoiden että asukkaiden kannalta. Kaupunki on panostanut myös vuorovaikutukseen tavallista enemmän, mutta se ei ole kaikin osin onnistunut. Eri tilaisuuksien tavoitteet ja niiden lopputulokset kaavan kokonaisuuden kannalta ovat jääneet epäselviksi ja myös järjestelyihin on kohdistettu kritiikkiä. Syvempi prosessin seuranta ja osallistuminen on kasautunut rajalliselle joukolla aktiiveja, jotka ovat käyttäneet eri ryhmissä osallistumiseen, lukuisiin kokouksiin ja kannanottoihin huomattavasti aikaa, jotkut omien laskujensa mukaan jopa satoja tunteja. Osallistujat kokevat joutuneensa toistamaan samoja palautteita yhä uudestaan ja kokevat ”turnausväsymystä”.

Asukkaat ovat kokeneet prosessin epävarmuutta aiheuttavana ja osallistumisen aikaa vievänä. Määräysten ymmärrettävyydessä on myös ollut parantamisen varaa ja asukkaiden on ollut vaikea selvittää itselleen, miten kaava liitteineen vaikuttaa esimerkiksi olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muuntelumahdollisuuksiin. Kaavaprosessissa käytetyt epätarkat käsitteet ovat paikoin hämmentäneet osallisia kaavaprosessin aikana; esimerkiksi, mitä tarkoittaa korjauskelvottomuus tai kohtuullisuus kiinteistönomistajan kannalta. Uusi rakennustapaohje selkeine

esimerkkikuvineen selventäneen kaavan sisältöä rakentamis- ja muuntelumahdollisuuksien osalta epätietoisille.

Jotkut asukkaista ovat pelänneet kaavamuutoksen laskevan kiinteistöjen arvoa, mistä on aiheutunut kiistoja. Alkuvaiheessa asukasaktiivisuus tuotti laajoja visioita, mutta myöhemmin se on keskittynyt voimakkaasti rakennusoikeuskysymykseen. Rakentamisen tehokkuus ja sen vaikutukset ovat jakaneet mielipiteitä. Kaavaprosessi onkin nostanut esiin kysymyksen ”kenen Pispala?”. Näkökulmaerot alueeseen valtakunnallisena perinnemaisemana vs. yksityisistä tonteista koostuvana asuinalueena eivät ole täysin yhteen sovitettavissa.

Osallistumisen vaikuttavuus ratkaisuihin

Osallistujien mielipiteet ovat vaikuttaneet mm. siihen, että rakennussuojelun kannustamiseksi kaavaluonnoksessa myönnetään mm. tonttikohdaisia mahdollisuuksia ylittää kaavassa määrätty rakennusoikeus tietyin ehdoin. *”Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa vaipan sisällä tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön sekä laajentaa rakennusta rakennusalan puitteissa rakennuslalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta.”* Luonnoksen laadinnan viime vaiheessa mielipiteet ovat vaikuttaneet myös rakennusoikeuden määrittämiseen kaikille lähes samana ja tonttien rakennustehokkuuden säilyttämiseen nykyisen kaavan mukaisesti miltei kaikkialla 0,5:nä. Tosin osalliset ovat arvioineet, että käytännön rakentamismahdollisuudet vähenisivät aiempaan kaavaan verrattuna kerrosalan laskentatavan periaatteiden muututtua. Tätä vaikutusta on pyritty niin ikään lieventämään rakentamisen tapaa koskevilla määräyksillä: *”Pysäköimispaikan ja enintään 45 k-m² piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.”*

Laajalla (ja raskaalla) osallistumis- ja neuvottelumenettelyllä prosessissa on onnistuttu kohtuullisesti sovittamaan yhteen ristiriitaisia tavoitteita. Osallisten omien tavoitteiden toteutuminen ja kaavamääräysten vaikutus yksittäisiin tontteihin on kuitenkin yhä monille osallisille epäselvä. Kaavamääräykset eivät ole yksiselitteisiä. Rakennusvalvonnalle jää määräysten tulkintavastuu esimerkiksi suojellun rakennuksen sallitusta *”vähäisestä korottamisesta”* ja tulkitaanko kannustimissa esitetty suojeltujen rakennusten mahdollinen ylöspäin rakentaminen sallituksi laajentamiseksi rakennusalan puitteissa.

Vaikutukset asumiseen

Kaavan käyttötarkoituksimerkintä A-30 ohjaa pääkäyttötarkoituksen asumiseen, mutta mahdollistaa myös liike- toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja. Siten kaava on joustava ja tarjoaa monipuolisia toteuttamismahdollisuuksia sekä asumisen ja pienimuotoisen yritystoiminnan sekoittamismahdollisuuksia.

Toisaalta kaava liiteaineistoinen säätelee rakentajaa melko tarkoin ohjein esimerkiksi rakennusten mittasuhteiden, kattokulmien, laajennusmahdollisuuksien ja ympäristöön sovittamisen osa-alueilla. Määräykset ja rakentamistapaohjeet tuntuvat monista osallisista liialliselta säätelyltä, koska nykyinen kaava on myös tässä suhteessa paljon joustavampi. Kaavamerkinnot vaihtelevat huomattavasti kohteittain, jotta olosuhteet - erilaiset maastonmuodot, näkymät ja itse kohteen kulttuurihistoriallinen arvo - tulevat huomioiduksi. Kuitenkin kaava-alueella on kiinteistöjä, joiden omistajat kokevat suojelumääräysten tekevän mahdottomaksi talonsa tai tonttinsa asumistarpeiden mukaisen muuntelun. Silloin kun tähän liittyy talon kovin huono kunto tai epäsuotuisia muutoksia ympäristössä, esimerkiksi tien pintaa on vuosien kuluessa nostettu ja talo jäänyt monttuun, omistajalle voi koitua monenlaisia vaikeuksia. Nämä asukkaat eivät koe tullessaan tasapuolisesti kohdelluiksi. Näillä tonteilla tulisi edelleen hakea ratkaisua,

jossa olennaisia piirteitä voitaisiin suojella samalla, kun annetaan enemmän painoarvoa asukkaan perustelluille tarpeille.

Kuitenkin itse tavoitteella, kulttuurihistoriallisten erityispiirteiden säilyttämisellä, on varsin yleinen hyväksyntä pispalalaisten keskuudessa. Kaava turvaa kulttuuriympäristön säilyneitä piirteitä ja ehkäisee asuinympäristön yllättäviä muutoksia. Tontit sopivat perinnerakentamista ja yksilöllistä, paikan ominaisuudet esim. maisemanäkymiä huomioivaa rakentamista arvostaville. Monet korostavat silti, että suojeluun ryhtyminen pitäisi olla mieluiten omaehtoista eikä pakon sanelemaa.

Kaavan kannustimet tukevat pienehköjen lisärakennusten tai lisäsiipien rakentamista tonteille. Niitä on kuitenkin vain osalla tonteista, eivätkä ne aina vastaa omistajan tarvetta. Rakennussuojelun kannustimet eivät ole joidenkin osallisten mielestä riittävästi suojeluun kannustavia. Erityisesti laajennus- ja korotusmahdollisuuksia kaivataan; niitä joudutaan tarkentamaan tonttikohtaisesti rakennuslupaprosesseissa. Kaava sallii eniten muutoksia niillä kiinteistöillä, joilla rakentaminen on tähänkin asti eniten uudistunut, sillä uudistuneet osat kestävät muutoksia hyvin säilyneitä osia paremmin. Tämä saattaa osallisista tuntua siltä, että palkitaan niitä, jotka ovat jo ehtineet purkaa vanhan rakennuksen uudisrakentamisen tieltä.

Soveltuvuus eri ikäryhmien tarpeisiin

Pispala on ja pysyy lapsiperheiden suosiossa. Toisaalta ne ratkaisut, joissa tontille on osoitettu pieni lisärakennus tai useita, eivät välttämättä sovi lapsiperheiden tarpeisiin.

Srp-1 -merkinnän alaisilla suojeltavilla rakennuksilla sallitaan rakennuksen laajentaminen merkityn rakennusalan puitteissa, mutta yleensä rakennusalan raja on merkitty seuraamaan rakennuksen ulkoseiniä, joten käytännössä laajentamismahdollisuudet koskevat vain harvoja suojeltavia rakennuksia. Näillä tonteilla asumisen tasoa voidaan myös suojeltavissa rakennuksissa nostaa laajentamalla asuinpinta-alaa esimerkiksi lapsiperheiden tilan tarpeen mukaan.

Koska lisärakentamista on keskimäärin 43 k-m²/asuintontti (pienen kaksion verran) voidaan hyvin monilla tonteilla parantaa asumismahdollisuuksia ja toteuttaa myös sivuasuntoja.

Rakennusten ja pihan ylläpito edellyttää vaivaa ja kohtuullisen hyvää kuntoa; tämä suosii työikäistä ja nuorempaa väkeä. Pispala on jatkossakin ikäihmisille asuinpaikkana haasteellinen, kaava ei sisällä merkittäviä helpotuksia mäkisessä maastossa liikkumiseen. Kaava ei edistä suoranaisesti esteettömyyttä kaavamääräyksiin. Osalle tonteista voidaan rakentaa laajennus, toinen talo tai sivuasunto. Nämä ratkaisut voidaan sovittaa ikääntyvien vanhempien asumistarpeisiin, jolloin syntyy elämänkaariasumista, jossa apu on lähellä.

Sovittaminen asumistarpeisiin edellyttää paitsi hyvää suunnittelua kiinteistönomistajan puolelta, myös joustavuutta rakennuslupaviranomaiselta.

Vaikutukset ympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Pispalan kaupunkiympäristö on järvimaisemineen virkistävä, vihreä ja levollinen. Pispalaa voi pitää myös sosiaalisesti hyvinvointia edistävänä ympäristönä – sosiaalista monimuotoisuutta, perinteistä yhteisöllisyyttä ja yhdistysten toimeliaisuutta on vielä jäljellä. Virkistysolosuhteet ja pääsy ulkoilureiteille mm. Pyhäjärven rantaan ja Pyynikille ovat hyvät. Kaavan aiheuttamat muutokset ympäristöön ovat pieniä ja vaikutukset lähinnä myönteisiä, sillä kaava ainakin pyrkii takaamaan ympäristön erityispiirteiden säilymisen.

Yksittäisiin vanhoihin rakennuksiin kohdistuvien suojelumääräysten osalta olisi tärkeää, etteivät ne johda ”pakkoasumiseen” epäterveellisissä rakennuksissa. Osalliset ovat ilmaisseet huolenaan, että joidenkin vanhojen rakennusten terveellisiksi ja turvallisiksi kunnostaminen ei kohtuukustannuksin onnistuisi. Rakennusten terveellisyyttä ei tehtyjen katselmusten yhteydessä ole arvioitu, vaan varsinaiset kuntotutkimukset jäävät kiinteistönomistajien vastuulle. Omistaja voi myöhemmin, ehdotuksen laadintavaiheessa ehdottaa suojelumerkintää poistettavaksi kuntotutkimuksen perusteella. Kaavan saatua lainvoiman voi purkulupaa anoa kuntotutkimuksen perusteella.

Pispala on maaperältään radonaluetta. Tästä syystä kellaritilojen ottaminen asuinkäyttöön edellyttää huolellista suunnittelua ja toteutusta. Asumisterveyden kannalta kellarien remontointi voi kuitenkin olla jopa hyväksi sillä edellytyksellä, että radonsuojaus hoidetaan kunnolla.

Melu- ja ilmanlaatuolosuhteita käsitellään selostuksen luvussa 2.1.13.

Vaikutukset palveluihin

Pispala ei kaavan mukaan ole pelkkä asuinalue vaan monitoimintainen asuin- ja liikerakentamisen alue. Kaava ei ota kantaa uusien palveluiden rakentamiseen, mutta mahdollistaa koulun (YO) ja lastenkodin alueilla (P-3) rakentamisen laajentamisen. Koulun toteutunut kerrosala on 3420 k-m² ja sitä voidaan uuden kaavan puitteissa laajentaa 680 k-m² (20 %), joka mahdollistaa esimerkiksi muutaman uuden luokkahuoneen rakentamisen.

Sivurakennuksissa ja asuinrakennusten siivissä sallitaan jatkossakin työpaikkoja, joista osa voi palvella lähipalveluina.

4.4.4. Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen

Vaikutukset kiinteistöjen arvoihin ja yksityistalouksiin

Pispalan etäisyys Tampereen keskustasta on vain noin 3 km ja yhteydet keskustan palveluihin joukkoliikenteen turvin ovat hyvät. Sijainti takaa, että Pispalan arvo asuinalueena säilyy korkealla. Kaupungin laajenemisen ja keskustapalveluiden tehostumisen myötä Pispalan sijainti muuttuu yhä keskeisemmäksi osaksi kantakaupunkia. Pispalassa yksittäisen kiinteistön arvoon vaikuttaa perinteiden, sijainnin, näkymien, liikenneyhteyksien, käytettävyyden, ympäristön viihtyisyyden ja rakennettavuuden lisäksi se, onko tontilla mahdollinen suojeltavaksi merkitty rakennus pidetty kunnossa vai ei. Mikäli on, niin kiinteistön arvon arvioidaan kaavan myötä nousevan.

Kiinteistöistä ja rakennuksista halutaan maisemia Näsijärvelle ja Pyhäjärvelle, jolloin arvo säilyisi mutta samaan aikaan toivotaan, että naapurissa ei sallittaisi rakentaa omien näkymien eteen. Kaavoituksella ja siihen liittyvillä rakentamistapaohjeilla on pyritty löytämään ratkaisuja, joilla maisemien ja näkymien muutokset pysyisivät hallinnassa.

Kaavan suojelumääräykset velvoittavat rakennusten ominaispiirteiden säilyttämiseen korjaus- ja muutostöissä. Kaavamuutos ei nosta suojeltujen talojen korjauskustannuksia, mutta edellyttää korjausten toteuttamista siten, että tietyt rakennukset voidaan säilyttää. Kaavassa suositellaan palauttavaa rakentamista, mutta siihen ei velvoiteta. Korjaustapoja ja tasoja on monia peruskunnostuksesta aina laajoihin ja kattaviin perusteellisiin korjauksiin ja uudistuksiin. Korjauksiin suojeltavissa rakennuksissa voi anoa korjausavustusta paikalliselta ELY-keskukselta, jolloin kaava saattaa madaltaa avustuskynnystä. Lisäksi käytettävissä ovat valtakunnalliset kotitalouksien verovähennykset. Näillä subventioilla voidaan useimmiten kattaa vain pienehkö osa korjauskustannuksista, mutta ne kannustavat vähittäisiin ylläpitokorjauksiin.

Pitkällä tähtäimellä ja yhtä tonttia laajempia kokonaisuuksia tarkasteltaessa suojelukaava todennäköisesti edesauttaa Pispalan säilymistä eräänä Tampereen arvokkaimmista alueista. Valtakunnallinen arvo ja suojelukaava saattavat nostaa alueen ja yksittäisten talojen statusta ja myyntiarvoa pitkällä tähtäimellä.

Rakennusoikeuden sijoittamisen mahdolliset pienet tulkintaerot rakennusten toteuttamisvaiheessa eivät ole asemakaavan kokonaisuuden tai hyväksyttävyyden näkökulmasta merkittäviä kaavatalouden kannalta. Rakennusluvut käsitellään rakennusvalvonnassa asemakaavaan perustuen yksittäistapauksina.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia aiheuttavia investointeja. Poikkeuksena tähän on ehkä koulun laajentaminen (lisärakennusoikeus 680 k-m²), joka on ymmärrettävä tulevaisuuden varauksena. Valtio voi osallistua pienellä panoksella rakennusten korjauksiin ja avustuksiin. Yleisillä alueilla kustannuksia saattaa aiheutua mm. turistibussien pysäköinnin ja vähäisten turismia palvelevien toimintojen toteuttamisesta ja ylläpidosta. Matkailijoiden palvelujen parantaminen tuo toki myös välillisesti tuloja kaupungille. Pispala sijoittuu edullisesti tulevaan kaupunkiraitiotiehen nähden, johon se voi suunnitelmien toteutuessa tukeutua. Raitiotie osaltaan nostaa Pispalan arvoa. Pispalan asumisen tehostamismahdollisuudet ovat vähäisiä raitiotien kustannuksiin nähden.

Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Kaava-alue ei sisällä suunnitelmallista kauppakatua tai muuta yrityselämän keskittymää ja sijoittuu hieman sivuun Pispalan valtatiestä. Toki myös maasto ja liikenneolot (kapeat ja jyrkät kadut) aiheuttavat omia rajoituksiaan, joiden takia alue ei houkuttele merkittävässä määrin kauppaa tai yrityselämää. Sen sijaan kaava osaltaan tukee Pispalan katukuvan säilymistä omaleimaisena ja sitä kautta alueen kehittämistä matkailukohteena.

Erityisiä yritystoiminnan näkökulmia liittyy lähinnä kaava-alueen 8256 alueeseen ”Pispalan portti” eri vaihtoehtoihin. Vaihtoehdot 1A ja 1B sallivat matkailu- tai muiden palvelujen lisäämistä matkailulle otolliseen paikkaan harjun päälle. Niihin liittyvä turistibussien pysäköintialue tuottaa koulun bussipysäköintipaikkojen lisäksi kaksi lisäpaikkaa. Tämä voi vähentää matkailuun liittyvää ajoneuvoliikennettä kapeilla kaduilla ja suosia sitä, että matkailijat tutustuvat Pispalaan kävellen. Ratkaisu tuo harjulle mahdollisuuksia palveluille ja parantaa liikenneturvallisuutta. Tämä auttaa osaltaan sovittamaan matkailua ja kaupunginosan arkielämää yhteen. Vaihtoehdossa 3 turistibussien pysäköintiä on vain Pispalan koulun läheisyydessä, joka on mm. lasten turvallisuuden kannalta huonompi ratkaisu.

Kaava antaa myös vapaudet käyttää kutakin tonttia asumisen ohessa tai sijasta myös pienimuotoiseen liikkeenharjoittamiseen. Alueella on vahvoja yksityisyrityksen ja luovan työn perinteitä, joita asukkaat jatkavat esimerkiksi kotien yhteydessä olevissa työtiloissa, toimistoissa ja studioissa. Lisäksi Pispalassa on aktiivisia järjestöjä ja yhdistyksiä, jotka työllistävät osaltaan (esim. lastenkotia ylläpitävä yhdistys). Kaava tukee hienoisesti lastenkodin laajentamismahdollisuuksia ja näin ollen toiminnan edellytyksiä. Tonttimaan korkea hinta saattaa rajoittaa (edullisiin työtiloihin perustuvan) työllistävän toiminnan kehittymistä ja ohjaa rakentamista enemmänkin asumiseen.

4.4.5. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutukset väestön painopistealueisiin Tampereen seudulla

Uusi kaava tarjoaa suhteellisen vähäisessä määrin asumisen tehostamismahdollisuuksia. Alueella on vielä käyttämätöntä rakentamiskapasiteettia

noin 250 asukkaan tarpeisiin. Tampereen seudun asumisen tehostamispaineisiin (90 000 uutta asukasta vuoteen 2030 mennessä) tämä ei käytännössä tuo helpotusta. Asumisen paineet kohdistuvat muualle. Tämä näkyy asuinrakentamisen toteuttamisessa Pispalaa ja Tampereen keskustaa merkittävästi kauemmaksi sijoituville alueille esimerkiksi Vuorekseen. Tässä mielessä ”Pispalan väestömäärän jäädyttämisellä” on välillisesti pientä väestöä hajauttavaa vaikutusta.

Vaikutukset eri toimintojen sijoittumiseen

Saattaa edistää matkailutoimintojen kehittämistä alueelle, ei tosin suurta eroa nykyiseen kaavaan. Vahvistaa koulun ja lastenkodin elinvoimaisuuden edellytyksiä. Muutoin sallii asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilojen sijoittamisen paljolti entiseen tapaan.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Kaava mahdollistaa vähäisen tiivistämisen kuten ennenkin ja pyrkii ohjaamalla eheyttämään nykyisen Pispalan pienipiirteisen, elinvoimaisen ja perinteisen rakenteen ja säilyttämään kaupunkikuvan ominaispiirteet. Kaava saattaa välillisesti vaikuttaa yhdyskuntarakenteen hajautumiseen Tampereen kaupungin alueella, koska se ei tarjoa kasvumahdollisuuksia.

Ratkaisujen ekotehokkuus

Kaavassa ei ole erityisiä määräyksiä tai ohjeita ekotehokkuudesta. Rakennusoikeuden jakaminen eri massoihin on lähtenyt kulttuuriympäristötavoitteista ja on osin ristiriidassa ekotehokkuusajattelun kanssa.

Toisaalta kaava suosii yksinkertaista massoittelemista useaan kerrokseen, joka on periaatteena ekotehokas.

Maasto-olosuhteet, katuverkko ja rakentamistavan tiivis perinne ja vaatimukset kulttuuriympäristön huomioimisesta vaikeuttavat sellaista suunnittelua ja rakentamista jota ekotehokkuustavoite vahvasti ohjaa. Yleisesti ottaen kaavan suosima vanhojen rakennusten säilyttäminen ja vähittäinen korjaaminen on kuitenkin ekotehokkaampaa kuin uuden rakentaminen.

4.4.6. Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin

Kadut ja liikennemäärät

Katuyhteyksien muutokset ovat hyvin vähäisiä. Katuyhteyksien kaavamerkintöjä on muutettu vastaamaan nykyisiä olosuhteita. Tällaisia katuja ovat mm. Varronkatu ja Horpunkatu, joiden jalankulku-, pyöräily- ja tontilleajomerkintöjä on täsmennetty. Selininkadun jalankululle merkittyyn osuuteen on lisätty tontille ajon salliva merkintä. Selininkadun jatkeeksi puiston puolelle on merkitty alueen osa, jolle saadaan rakentaa ajoyhteys.

Kaavan vaikutukset liikennemääriin ovat vähäiset, sillä uusia asukkaita alueelle tulee ratkaisujen myötä hyvin vähän. Katuyhteyksien säilyessä lähes ennallaan ei reitinvalintoihin kaavalla ole vaikutusta. Myöskään kaava-alueen ympäristölle ei tule kaavan aiheuttamia muutoksia liikennemääriin. Mitään alueen ulkopuolelta tulevaa syytä kaava-alueen liikennemäärien merkittävään kasvuun ei ole nähtävissä.

Jalankulku ja pyöräily

Kaava turvaa nykyiset kevyen liikenteen yhteydet, mutta uusia yhteyksiä kaava ei juuri muodosta. Kaava mahdollistaa uusien porrasyhteyksien rakentamisen Pispalan portin yhteyteen Pispalanharjulta alaspäin kummallekin puolelle. Nämä palvelevat lähinnä aivan reuna-alueen asukkaita, ulkoilijoita ja Pispalan portille mahdollisesti kehitettävää

turismia palvelevaa keskittymää.

Ohjeellisia ulkoilureittejä on kaavaan merkitty nykyistä kaavaa runsaammin. Ulkoilureittien hyödyntäminen edellyttää parissa kohtaa yksityisen ja julkisen rajan selventämistä. Kannaksenkatu 2:n luoteen puolella oleva tonttien välinen alue on aidattu umpeen. Kannaksenkatu 2C:n edestä kulkeva väylä näyttää Kannaksenkadulta katsottuna ulkoilijan silmiin herkästi yksityiseltä. Nämä molemmat mahdollistaisivat jalankululle lisää yhteyksiä alhaalta kadulta ylös Susikolonpuistoon.

Tulevaisuudessa mahdollisen kaupunkiraitiotien kulkeminen Pispalan valtatieta pitkin aiheuttaa jalankululle entistä voimakkaampaa suuntausta nykyisinkin jo vilkkaalle joukkoliikennereitille. Alustavan yleissuunnitelman mukaan kaupunkiraitiotien yksi pysäkkipari sijoittuisi Pispalan portaiden kohdalle Pispalan valtatielle, joten kaupunkiraitiotie on hyvin saavutettavissa kaava-alueelta.

Nykyisessä kaavassa Pispankadun ja Provastinkadun välissä oleva varaus jalankululle (Moreenikuja) on poistettu. Sen toteuttaminen olisi ollut vaativaa hyötyihin nähden, sillä aivan lähellä sijaitsevat jo yhdet portaat, Provastinportaat.

Joukkoliikenne

Kaavassa esitetyt muutokset nykytilanteeseen eivät vaikuta joukkoliikenteeseen.

Turvallisuus

Liikenneonnettomuuksia kaava-alueella on tapahtunut hyvin vähän, eikä uusi kaava tuo sellaisia muutoksia, että liikenneturvallisuus kaavaratkaisujen puolesta huononisi.

Pispalanharjun ajonopeudet ovat olleet turvallisuushaitta. Ajonopeuksien hillitsemiseksi vuonna 2011 tehdyt toimenpiteet laskivat nopeuksia merkittävästi.

Terveydelliset haitat

Kaavan aiheuttama liikennemäärän lisäys on niin vähäinen, että voidaan katsoa, että kaavasta ei aiheudu nykytilanteeseen verrattuna lisää liikenteestä johtuvaa melua, tärinää tai ilmanlaadun heikkenemistä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Pispalan valtatieen lisääntyvät liikennemäärät aiheuttavat haittaa meluna, tärinästä ja ilmanlaadun heikkenemisenä kaava-alueen pohjoisosiin.

Tonttiliittymät ja kulku rakennuksille

Muutamilla tonteilla on lisätty rakennusala sellaisiin paikkoihin, joihin kulkemisessa on ongelmia Pispalan topografian vuoksi. Tällainen kohta on esimerkiksi Tahmelan Viertotie 20:n kohdalla (1311-2 ja 1311-4). Tonttien korkeuseron vuoksi tonttien pohjoisosiin sijoitettava rakennusala on hankalasti saavutettavissa alhaalta Tahmelan viertotieltä ja yläpuolella oleva Selininkatu ei yllä tonteille asti. Tästä syystä kaavaan on laitettu merkintä, joka mahdollistaa ajoyhteyden rakentamisen tonteille puiston kautta Selininkadun päästä. Myös Pispankadun ja Provastinkadun välissä on useita sellaisia tontteja, joille rakennusala on lisätty kulkua ajatellen haastavaan paikkaan. Näin on myös parilla tontilla Pispankadun ja Vallikadun välissä (1314-6 ja 1039-9).

Muutamalle tontille Provastinkadulla mahdollistetaan autosuojan rakentaminen aivan kiinni katualueeseen. Tämä kaupunkikuvallinen ratkaisu saattaa aiheuttaa hankaluuksia autosuojjiinsa ajaville autoilijoille, sillä katutila ei ole kovin leveä.

Pysäköinti

Liikennemäärien on oletettu pysyvän kaava-alueella nykytasolla, mikä ei tuo suuria muutoksia alueen pysäköintitarpeeseen. Paikallisesti kuitenkin jo muutaman auton

lisäys tuo ongelmia pysäköintiin, sillä autopaikkoja on yleisillä alueilla nyt jo tarpeeseen nähden liian vähän. Kaavamääräys, että ”mikäli autopaikkoja ei voida sijoittaa tontille, ne voidaan osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 300 metrin etäisyydeltä yleiseltä pysäköimispaikalta tai pysäköintilaitoksesta” ei takaa autopaikkaa vaan toimii periaatteella ”kuka ensin ehtii”. Koska kaava-alue sijaitsee lähellä ydinkeskustaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, yleisiä pysäköintialueita ei voida olettaa löytyvän runsaasti, vaan autot tulisi ensisijaisesti pysäköidä omalla tontilla. Pispalan pienipiirteisiltä kaduilta on haasteellista löytää tilaa pysäköitäville autoille. Pysäköidyt autot eivät myöskään kaunistakaan Pispalan perinteikästä miljöötä.

Pispalan Portti ja turistibussit

Kaavatyössä on ajateltu turistibusseille järjestettävän pysäköinti- ja odotuspaikkoja Pispalanharjulle koulun eteen ja Pispalan portille. Koulun edessä olevat paikat palvelevat Pyykkimessä vieraita turisteja ja Pispalan portilla olevat paikat sellaisia turisteja, jotka ovat kykeneviä ja halukkaita kiertelemään Pispalassa enemmän jalan. Pispalan portin järjestelyistä on tehty kolme tarkastelua. A:ssa Pispalanharjun eteläpuolelle tulisi kaksi linja-autopaikkaa ja palvelurakennus, pohjoispuolelle henkilöautojen pysäköintiä ja maanalainen pysäköintihalli. B:ssä Pispalanharjun eteläpuolelle tulisi palvelurakennus ja henkilöautojen pysäköintiä, pohjoispuolelle linja-auton kääntöpaikka. C:ssä säilyisi pitkälti paikalla nykyäänkin olevat järjestelyt, eli eteläpuolella henkilöautojen pysäköintialue ja pohjoispuolella metsää.

Nykyisessä kaavassa mahdollisena oleva pysäköintihalli on mahdollista vain A-vaihtoehdossa. Rinnekadun kaksisuuntaiseksi tekeminen edellyttää jonkin verran rakentamista ja pengertämistä vaihtoehdoissa A ja B. Kaikissa vaihtoehdoissa henkilöautoille tulisi laajempi ja jäsentyneempi pysäköintialue. Turistibusseja vaihtoehto C ei huomioi. A:ssa turistibussien pysäköinti on tilavampi, mutta B:ssä turistibussit kääntyvät sujuvammin aiheuttaen vähiten häiriötä muulle liikenteelle. Tässä tosin matkustajat joutuvat kulkemaan palvelurakennukselle kadun yli, kun vaihtoehdossa A bussi on samalla puolella katua kuin palvelurakennuskin. Vaihtoehdon B ratkaisu linja-autojen kääntymisestä alas Rinnekadulle on haasteellinen jyrkän pituuskaltevuutensa vuoksi varsinkin talvikeleillä. Talviaikaan turistibussien vierailut Pispalassa ovat harvinaisempia. Nykyisille naapureille vaihtoehto C aiheuttaa vähiten muutoksia, vaihtoehdossa B naapureihin nähden jää hieman isommat viheralueet suojaksi kuin A:ssa.

Linja-autoille järjestetty pysäköintimahdollisuus Pispalan portilla vähentäisi pysäköityjen ja asiakkaitaan noutavien turistibussien aiheuttamaa häiriötä muutenkin jo ahtaalle Pispalanharjulle ja siellä aikataulun mukaan liikennöivälle Tampereen kaupungin joukkoliikenteen linja-autolinjalle numero 10.

Koska Pispalanharjulla ei ole selkeää jalankulkuväylää, saattavat aikaisemmin bussilla kuljetetut turistit tuntea turvattomuutta katua pitkin kävellessään.

Tekninen huolto

Moreenikujan alla kulkeva vesijohto on poistettu käytöstä. Mikäli tälle tonttiin 1324-4 liitettävälle alueelle aiotaan rakentaa, tulee hankkeesta informoida Tampereen Vettä, jotta tarkistetaan Provastin- ja Pispankadulla olevien vesijohtojen tulppaukset ennen alueen liittämistä tonttialueeksi.

Täydennysrakentamisessa on huomioitava nykyisen hulevesiverkon välityskyky varautumalla tonteilla vesien viivyttämiseen. Äkillinen tulviminen voi aiheuttaa maaperässä eroosiota, joka voi vahingoittaa laitteita ja rakennuksia. Erillisen laajan hulevesiverkoston rakentaminen Pispalaan täydennysrakentamisen vuoksi ei ole realistinen vaihtoehto taloudellisesti eikä hulevesien hallinnan kannalta.

4.5. Ympäristön häiriötekijät ja riskit

Radon

Kaavaluonnoksissa on huomioitu alueen korkeat radonmittaustulokset sisällyttämällä kaavaan yleismääräys, joka edellyttää, että alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava radon huomioon.

Rakentamistapaohjeeseen on sisällytetty oma kortti radonista, jonka mukaan radonpitoisuudet tulee tarkistaa ennen ja jälkeen radonintorjuntatoimenpiteiden toteuttamisen sekä uudisrakennuksen käyttöönoton jälkeen. Ohjeessa mm. kerrotaan radonturvalliset perustamistavat, luetaan radonkorjausmenetelmät sekä painotetaan liitosalueiden ja läpivientien tiivistämisen tärkeyttä.

Rakennusvalvonta edellyttää toimenpiteitä silloin kun otetaan käyttöön tiloja vanhan talon kellarissa tai rakennetaan uutta rakennusta. Muissa tapauksissa radonmittaukset ovat kiinteistönomistajan aktiivisuuden varassa.

Melu

Kaava-alueella 8256 on pyritty sijoittamaan uudisrakentamisen rakennusalat siten, että pihalle on mahdollista sijoittaa melulta suojattu oleskelualue. Tontille 1013-31, missä nykyinen rakennuskanta sijoittuu meluntorjunnan kannalta epäedullisesti, on osoitettu merkintä me-1: Rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä.

Rakenteita koskevia melumääräyksiä kaavaan ei ole sisällytetty, koska on katsottu, että normaaleilla seinä- ja ikkunarakenteilla päästään vanhaa aluetta koskevien ohjearvojen (päivämelu 60 dB ja yömelu 50 dB) mukaiseen melusuojaukseen. Melumääräyksiä tarkennetaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

Hule- ja pohjavedet

Alueelta on rakennusinventoinnin perusteella tiedossa, että kookas asuinrakennus on sortunut rankkasateella Pispankadulle, kivijalka on jäljellä rinteessä tontin 1324-5 kohdalla.

Alueelta on tiedossa tapauksia, missä rakennustöiden yhteydessä on paineellista pohjavettä päässyt purkautumaan.

Kaavan yhteydessä on arvioitu erillisen hulevesiselvityksen tarvetta. FCG:n laatiman arvion mukaan alueen täydentyessä tiiviisti, vettä läpäisevät pinnat vähenevät. Paikallisesti seuraa imeytymisen vähenemistä, hulevesien lisääntymistä ja virtaamat kasvavat hulevesiviemäreissä. Luonnolliset valumareitit; painanteet, ojat ja yhtenäiset tulvareitit katoavat, mikä voi johtaa hulevesien valumiseen hallitsemattomasti pihoihin ja rakennuksiin. Hulevesiviemäriverkoston verkoston kaltevuudet ja virtausnopeudet ovat suuria, josta seuraa purkureittien syöpymistä ja veden laadun paikallista heikkenemistä. Nykyisen verkoston välityskyvyn riittävyys suunniteltuun maankäytön tehostumiseen pitää tutkia ja mahdolliset kapasiteettikapeikot kartoittaa. Hulevesien tonttikohtaisen hallinnan periaatteita tulisi täsmentää jatkotyössä. Alueen tulvareitit tulisi tarkastella kokonaisuutena harjun laelta vesistöön asti.

Kaavan ehdotusvaiheessa laaditaan hulevesi- ja pohjavesiselvitys koko Pispalaan, jonka perusteella harkitaan määräyksiä kaavaan.

4.6. Nimistö

Kaava-alueella sijaitsevista seitsemästä puistosta vain Vesisäiliönmäellä ja Provastinpuistolla on asemakaavassa annettu virallinen nimi. Provastinpuisto on nimenä kahdella erillisellä puistoalueella. Vesisäiliönmäen puiston nimestä on käyty laajaa keskustelua, mutta Pispalan Moreeni ry:n hallitus päätti kuitenkin 8.12.2011 suosittaa säilyttää kaavanimi entisellään. Osa nimettömistä puistoalueista on vakiinnuttanut nimensä sekä asukkaiden käytössä että epävirallisesti mm. kaupungin puistoyksikön omiin tarkoituksiinsa nimeäminä. Tällainen on esimerkiksi Pispalan koulun eteläpuolinen puistoalue Susikolonpuisto. Osalta Ylä-Pispalan portaista puuttuu nimi.

Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta kokoontui 13.12.2011 ja päätti, että Vesisäiliönmäen ja sen alapuolella rinteessä olevan Provastinpuiston nimet säilytetään entisellään. Provastinpuiston erillinen itäinen osa Pispalanportaiden länsipuolella nimetään Porrastuistikoksi. Pispalan portaiden itäpuolinen kapea, jyrkkä rinne nimetään Porrastuistikoksi. Kiviaidankadun länsipuolinen puisto, josta puistoyksikkö on käyttänyt nimeä Kiviaidanpuistikko, muutetaan muotoon Pulteraidanpuistikko. Pispalan koulun eteläpuolinen laaja, kivikkoisen puistoalue nimetään Susikolonpuistikoksi. Pispalanharjun ja Rinnekadun välinen kolmiomainen puisto nimetään Lars Sonckin puistikoksi muistona siitä, että Lars Sonck voitti Suomen ensimmäisiin aluesuunnittelukilpailuihin kuuluneen Pyynikin kansanpuistikkilpailun vuonna 1902. Kyseinen puistoalue kuului kilpailualueeseen. Lisäksi nimetään Pispankadulta Vallikadun länsipäähän kulkeva porrasyhteys Susikolonpuistossa nimellä Moreeniporras. Selininkadun länsipäätä Tahmelan viertotielle kulkeva porrasyhteys nimetään nimellä Musarappu.

Pispalanportin vaihtoehdossa 1B on pieni lähivirkistysalue nimetty kuitenkin Harjunkulmaksi, kadunnimitoimikunnan esittämä nimi olisi ollut tässä tapauksessa liian juhlava alueen vaatimattomaan kokoon nähden.

Moreenikuja on alunperin muodostettu vesijohdon reitiksi. Nykyisin kyseinen vesijohto on tarpeettomana suljettu ja katualue liitetään viereiseen tonttiin. Moreenikujan nimi poistuu käytöstä. Susikolonpuiston länsikulmassa on tonttien 1309-1 ja 1310-1 välissä rakentumaton jalankululle varattu reitti, jolta kaavan luonnosvaiheessa jää nimi vielä puuttumaan, mutta se täydennetään ehdotusvaiheeseen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1. Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan havainnollistavaksi materiaaliksi on laadittu 3D-kaupunkimalli, johon kaavaluonnoksen mahdollistama lisärakentaminen on mallinnettu. Kaupunkimalli on luonteeltaan karkea ja soveltuu lähinnä kaavaluonnosten rakeisuuden ja uudisrakentamisen volyymin tarkasteluun. Kaupunkimallia kehitetään edelleen kaavojen ehdotusvaiheessa. Kaupunkimallista otetut näkymäkuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä 19.

5.1.1. Rakentamistapaohjeet

Kaava-alueita 8256 ja 8257 koskien on laadittu rakentamistapaohje, kaavaselostuksen liite 11. Ohjeen tiivistelmä on kaavamääräyksinä kaavakartoilla. Rakentamistapaohje hyväksytään yhdessä kaavojen 8256 ja 8257 kanssa ja on sen jälkeen ladattavissa Tampereen kaupungin verkkosivuilta.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen toteutunee vähitellen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueella seurattavia asioita ovat:

- rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta
- alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen
- kerrosalan toteutuminen
- liikennemäärien muutokset
- asukasmäärän kehitys
- ympäristöhäiriöiden seuranta
- palvelut ja työpaikat
- kaavan ajantasaisuus